



Processos 1Doc nº 9.219/2025
PROCESSO Nº 168/2025

MODALIDADE	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO	20/2025
REFERENTE	Locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m ² e com área construída de 1.278,00m ² , matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar – CEMAEM, pelo período de 36 meses. PRAZO: 36 (TRINTA E SEIS) MESES	
EMISSÃO	14 DE ABRIL DE 2025	

PROCESSO Nº 9219/2025
LOCAÇÃO IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CEMAEM

Inexigibilidade nº 20/2025

O Prefeito visualizou o contrato no 1DOC e escreveu o seguinte:

“ ATENÇÃO: o valor do contrato é de R\$ 15.000,00 mensais, certo?
Porque 17.000,00?

Houve alguma alteração que não tenho conhecimento?”



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

TERMO DE REFERÊNCIA
SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO E CULTURA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1 DO OBJETO E DO VALOR MÁXIMO

1.1.1 O presente Termo de Referência tem por objeto a **CONTRATAÇÃO DIRETA**, mediante **INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO**, para locação de imóvel, Localizado a Rua do Seminário, 2833, Bairro jardim Seminário, perímetro urbano de Francisco Beltrão, PR.

1.1.2 O imóvel pertence a empresa **MITRA DIOCESANA DE PALMAS**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na RUA BISPO DOM CARLOS, 819, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE PALMAS/PR, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 75.661.264/0001-95, registrado sob a matrícula de nº35.436, do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão, PR. Com área total a ser locada de 5.982 m², e área construída de 1.278 m², sob responsabilidade do senhor **SÉRGIO ALGERI FILHO**, brasileiro, solteiro, nascido em 08/08/1982, religioso, portador da Cédula de Identidade nº 5.945.969-4-SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 004.974.299-00, residente e domiciliado à Rua Alagoas, nº 524, bairro Alvorada, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR.

1.1.3 Conforme matrícula atualizada que acompanha a presente contratação, não há ônus ou impedimentos que inviabilizam a referida contratação.

1.1.4 Da quantidade e custo estimado para presente contratação:

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	UNIDADE	VALOR UNITÁRIO R\$	VALOR TOTAL R\$
01	095328	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COM ÁREA TOTAL DE 5.982 M ² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.278 M ² , DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, COM SEDE NA RUA BISPO DOM CARLOS, 819, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE PALMAS/PR, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 75.661.264/0001-95, REGISTRADA SOB A MATRÍCULA DE Nº35.436, DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO, DESTINADO A FORNECER CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO MUNICIPAL DE APOIO EDUCACIONAL MULTIDISCIPLINAR (CEMAEM). DA LOCALIZAÇÃO: SITUADO A RUA DO SEMINÁRIO, 2833, BAIRRO JARDIM SEMINÁRIO, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO	36 (trinta e seis)	Meses	R\$17.000,00	RS612.000,00





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

1.1.5 O valor estimado da locação para um período de 36 (trinta e seis) meses, será de **R\$612.000,00 (seiscentos e doze mil reais)**.

1.1.6 O valor será pago em **36 (trinta e seis) parcelas** iguais e consecutivas, a título de aluguel, no valor mensal de **R\$17.000,00 (dezessete mil) reais**, até o 10º dia útil de cada mês, como exige a lei.

1.1.7 O valor referente ao pagamento da 1ª (primeira) parcela será pago após transcorrido 30 (trinta) dias da assinatura do contrato e assim sucessivamente.

1.2 DA VIGÊNCIA

1.2.1 O prazo de vigência da contratação é de **36 (trinta e seis) meses**, contados a partir da assinatura do contrato, prorrogável na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

1.2.2 Após o interregno de 01 (um) ano, e independentemente de pedido da CONTRATADA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo CONTRATANTE, do **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IBGE** ou o que venha a substituí-lo, exclusivamente para as obrigações iniciadas e concluídas após a ocorrência da anualidade.

1.2.3 Nos reajustes subsequentes, o intervalo mínimo de 01 (um) ano para aplicação do reajuste será contado a partir da data em que os efeitos financeiros do último reajuste forem aplicados. É importante ressaltar que os efeitos financeiros do reajuste podem não coincidir com a data de assinatura do contrato ou com a data de início da locação, podendo ser aplicados em uma data posterior, a depender das condições acordadas entre as partes.

1.2.4 Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

1.2.5 O reajuste será realizado por apostilamento.

1.2.6 Nos contratos de locação de imóveis em que a Administração Pública ocupa a posição de locatária, há certas peculiaridades que devem ser observadas. Nesses casos, o regime jurídico aplicável a esses contratos será predominantemente o de direito privado, incidindo apenas as normas gerais previstas na Lei nº 14.133/2021.

1.2.7 Nesse sentido, cumpre à Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), que regula as locações de imóveis, definir os procedimentos pertinentes aplicáveis aos contratos de locação de imóveis. A Orientação Normativa nº 6, de 1º de abril de 2009, da Advocacia-Geral da União.

1.2.8 A presente contratação fundamenta-se no artigo 74, V, da Lei n. 14.133/2021.

1.2.9 A Administração terá a opção de extinguir o contrato, sem ônus, quando não dispuser de créditos orçamentários para sua continuidade ou quando entender que o contrato não mais lhe oferece vantagem.

1.2.10 A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada em tópico específico dos Estudos Técnicos Preliminares e seus anexos, apêndice deste Termo de Referência.

2. DA CLASSIFICAÇÃO DO OBJETO E REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

2.1 O objeto desta contratação não se enquadra como sendo bens de luxo, conforme Decreto nº 510, de 19 de dezembro de 2023.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

2.2 O objeto da contratação tem a natureza de locação de imóvel, aplicando-se as Leis 14.133/21 e 8.245/91, e demais normas que subsidiaram a matéria, enquadrando-se na hipótese de contratação direta, através de inexigibilidade de licitação, prevista no art. 74, inc. III, alínea "c", da Lei nº 14.133/2021.

2.3 O objeto também é enquadrado como **serviço contínuo** tendo em vista o objetivo de manutenção da atividade administrativa decorrente de necessidades permanentes ou prolongadas, nos termos do art. 6º, inc. XV, da Lei nº 14.133/2021, sendo a vigência plurianual mais vantajosa. Dessa forma, a contratação do objeto deste Termo de Referência será efetivada mediante formalização de Contrato, em conformidade com o art. 95 da Lei Federal nº 14.133/2021.

2.4 O artigo 51 da Lei nº 14.133/2021, por sua vez, estabelece que a locação de imóveis "deverá ser precedida de licitação e avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações e do prazo de amortização dos investimentos necessários", ressalvando, para tanto, o disposto no inciso V do caput do artigo 74 da referida lei.

2.5 Justificada a inexigibilidade de licitação, por inviabilidade de competição, devendo ser observados, na contratação direta, os seguintes requisitos previstos no parágrafo 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021:

a) Avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos valores a serem pagos a título de locação, estimativa de prazo de locação, benfeitorias alocados ao imóvel, dentre outros.

A fim de atender a essa demanda, o município contratou peritos avaliadores imobiliários, os quais elaboraram laudos do imóvel e estimaram os valores para o imóvel. Levando em consideração localização, estado do bem, e disponibilidade de uso. Todos os laudos encontram-se apensados a este TR.

b) Certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;

Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse público.

c) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser locado pela Administração e que evidenciam vantagem para ela.

Situação essa evidenciada no ETP, apensado a este TR, demonstrando que o imóvel está localizado em área privilegiada do município, possui toda a infraestrutura necessária ao bom uso do imóvel, bem como facilidades de acesso. Ainda, demonstra todas as condições necessárias a fim de que o órgão consiga se instalar imediatamente, sem necessidade de grandes intervenções. Ainda, como não há a necessidade de grandes investimentos financeiros de imediato, isso contribui significativamente para que essa administração opte pela locação.

2.6 Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida.

2.7 Por fim, a futura contratação será precedida antes mesmo da assinatura do contrato de locação, de vistoria no imóvel, cujo laudo será parte integrante do contrato, a fim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

3. FUNDAMENTAÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1 A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da administração municipal em dar condições técnicas para realocar o CEMAEM para uma infraestrutura melhor e mais adequada, visando dar continuidade a prestação dos serviços realizados pelo órgão. A pretensa contratação busca manter o direito dos alunos, quanto ao quesito acessibilidade, previsto na Lei nº7.853/89, Lei nº10.048/00, Lei nº10.098/00, bem como nos decretos nº3298/99 e 5.296/04, dentre outras correlatas.

Ainda, devido ao crescente número de diagnósticos de TEA (Transtorno de Espectro Autista) no Município de Francisco Beltrão, a procura por vagas tem aumentado significativamente. O CEMAEM (Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar Maria de Fatima Oliveira Peres), atualmente possui mais de 132 pacientes aguardando vaga para atendimento.

Hoje, o CEMAEM atende 147 pacientes, sendo essa sua capacidade máxima no local, esse qual, não suporta aumento no número de vagas, e nem tampouco qualquer ampliação na edificação.

Nota-se que hoje mais de 270 alunos possuem diagnóstico de TEA nas redes municipal e estadual de ensino, que necessitam de atendimento especializado, serviço este prestado pelo CEMAEM, e que o espaço hoje utilizado suporta pouco mais de 50% dos diagnósticos.

Diante disso, se faz necessário a locação de novo espaço para ampliação do número de atendimentos e melhorias na qualidade do atendimento, necessidade esta que será suprida pela locação do imóvel, objeto deste termo.

Importante também de se pontuar, que o imóvel, possui todas as características técnicas que se exigem para a instalação do CEMAEM, visto que era utilizado para atividades educacionais, no local funcionava o Instituto Sapientia de Filosofia, com características semelhantes às do Cemaem, quanto ao critério educacional e atendimento. Ainda, o imóvel foi escolhido por possuir características únicas, como a localização privilegiada, área residencial com baixo índice de ruídos, menor tráfego de veículos, amplo pátio aberto e grande estacionamento. Além de contar com poço artesiano, para o fornecimento de água, sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, além de mobília agregada ao imóvel.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

3.2 O imóvel é considerado de suma importância a Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, como destacado no ETP, que precedeu este documento. Ainda, apensados a este termo, segue laudo de avaliação do Imóvel realizado

3.3 Da exclusividade do imóvel:

3.3.1 Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse público. Marçal Justen Filho esclarece que **"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais", para o caso em comento, não existe outra solução. (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).**

Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange à questões de sustentabilidade.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr, vejamos:





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

[...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

3.3.2 Dessa maneira, levando-se em consideração as justificativas demonstradas, o objeto aqui analisado, é a única descrição que atende as necessidades do município para o problema levantado.

3.4 Os objetivos buscados com a presente contratação estão discriminados no Estudo Técnico Preliminar anexo a este Termo de Referência.

3.4 JUSTIFICATIVA DA QUANTIDADE E DO VALOR

3.4.1 QUANTIDADE: a quantidade e especificidade dos serviços objeto deste Termo de Referência foi definida com base no Estudo Técnico Preliminar anexo e considerando o período previsto para a sua execução e os relatórios elaborados pelos técnicos do Município.

3.4.2 VALOR: A estimativa de despesa objeto deste Termo de Referência obedece ao disposto no Decreto Municipal nº. 508/2023, justificando-se os valores a serem pagos, a título de locação, foram determinados pelos laudos elaborados pelos peritos avaliadores de imóveis, e pela proposta comercial encaminhada pela entidade, essa qual foi considerada para determinar o valor a ser pago a título de locação. Encontra-se apensada a este Termo de Referência toda a documentação que embasa a futura contratação.

3.4.3. DA PROPOSTA DO LOCADOR:

Ao analisar a proposta apresentada pela MITRA DIOCESANA DE PALMAS, o município levou em consideração a gama de serviços oferecidos pela locadora, os quais estarão disponíveis para o município sem qualquer acréscimo no valor mensal do aluguel. Estes serviços incluem o fornecimento de água através de um poço artesiano, o fornecimento de energia elétrica por meio de um sistema de geração de energia fotovoltaica, e o fornecimento de mobiliário que será agregado ao imóvel e estará disponível para uso.

4. ESCOLHA DO PRESTADOR

4.1 A escolha do PRESTADOR a ser contratado foi definida em função do imóvel que lhe pertence, pois suas características, localização e finalidade o fazem necessárias a sua escolha, visto que, se trata de único imóvel que atende ao interesse da administração municipal.

A formalização do processo de contratação está prevista no art. 74, V da Lei nº 14.133/2021.

4.2 A necessidade foi levantada levando-se em consideração a necessidade urgente da administração em transferir o respectivo centro de educação, atualmente localizada no bairro alvorada, antigo Centro de referência em saúde do sudoeste, para uma área com maiores e melhores condições de abrigar o espaço destinado a atender alunos com necessidades especiais.

4.3 Do valor a ser pago a título de locação:

O valor a ser contratado, se deu a partir do relatório técnico elaborado pelos peritos avaliadores, e da proposta comercial encaminhada pela Mitra Diocesana.

4.4 Ainda, conforme preconiza a Lei nº14.133/2021, o pagamento será mensal e consecutivo, dividido em tantos meses quanto será o prazo de vigência do futuro contrato, visto que a lei não permite o





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

pagamento antecipado, total ou parcial para esse tipo de contratação, como citado no texto da lei, vejamos:

O artigo 145 da Lei 14.133/2021 dispõe que não será permitido pagamento antecipado, parcial ou total, relativo a parcelas contratuais vinculadas ao fornecimento de bens, à execução de obras ou à prestação de serviços.

Dessa maneira, todo contrato de aluguel deve ser pago mensalmente, em consequência de seu uso.

4.5 Dados do prestador escolhido:

- a) NOME: **MITRA DIOCESANA DE PALMAS**;
- b) CNPJ: 75.661.264/0001-95;
- c) ENDEREÇO: COM SEDE NA RUA BISPO DOM CARLOS, 819, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE PALMAS/PR, CEP Nº85.690-025 ;
- d) RESPONSÁVEL LEGAL: **PADRE SÉRGIO ALGERI FILHO**, CPF/MF nº 004.974.299-00, residente e domiciliado à Rua Alagoas, nº 524, bairro Alvorada, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR;
- e) CONTATO: (46) 3263-1134, email: curiadiocesanapalmas@gmail.com, sergioalgerifilho@gmail.com, economatopalmas@gmail.com;
- f) DADOS BANCÁRIOS: Banco: 001 (Banco do Brasil), Agência: 0615-7, Conta Corrente: 9191-X, Chave PIX: economatopalmas@gmail.com

5. CONDIÇÕES, LOCAL E HORÁRIO DE PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS

5.1 Não é admitida a subcontratação do objeto contratual para outras empresas ou a atuação de profissionais distintos daqueles que tenham justificado a inexigibilidade, conforme prevê o art. 74, § 4º, da Lei nº. 14.133/2021.

5.2 O prazo de vigência do presente instrumento será de 36 (trinta e seis) meses, a partir da data de assinatura do contrato, podendo ser prorrogado nos termos do artigo 107 da Lei Federal nº 14.133/2021;

5.2.1 A partir da assinatura do contrato a empresa deverá disponibilizar o imóvel para o município, não sendo permitido a partir desta data qualquer intervenção no local sem prévia autorização do Município, conforme destacados nas obrigações da contratada.

5.3 Os prazos de que trata este item poderão ser prorrogados uma vez, por igual período, quando solicitado pelo convocado durante o transcurso do prazo e desde que ocorra motivo justificado aceito pela Administração.

5.3 Todas as condições e cláusulas da locação encontram-se descritas na minuta contratual.

6. DA GARANTIA DOS SERVIÇOS

6.1 O prazo de garantia contratual dos serviços é aquele estabelecido na Lei nº 8.078, de 11 de setembro de 1990 (Código de Defesa do Consumidor).

6.2 Dessa forma, não haverá exigência da garantia da contratação prevista no art. 96 e seguintes da Lei nº 14.133/21.

7. GESTÃO DO CONTRATO

7.1 O contrato deverá ser executado fielmente pelas partes, de acordo com as cláusulas avençadas e as normas da Lei nº 14.133/2021, e cada parte responderá pelas consequências de sua inexecução total ou parcial.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

7.2 Em caso de impedimento, ordem de paralisação ou suspensão do Contrato, o cronograma de execução será prorrogado automaticamente pelo tempo correspondente, anotadas tais circunstâncias mediante simples apostila.

7.3 As comunicações entre o CONTRATANTE e a CONTRATADA devem ser realizadas por escrito sempre que o ato exigir tal formalidade, admitindo-se o uso de mensagem eletrônica para esse fim.

7.4 A CONTRATADA deverá indicar preposto, durante o período de vigência, para representá-la sempre que for necessário.

7.5 A inadimplência da CONTRATADA em relação aos encargos trabalhistas, fiscais e comerciais não transfere à Administração Municipal a responsabilidade pelo seu pagamento e não poderá onerar o objeto do contrato (Lei nº 14.133/2021, art. 121, §1º).

7.6 A ação ou omissão, total ou parcial, da fiscalização do CONTRATANTE não elide nem diminui a responsabilidade da CONTRATADA quanto ao cumprimento das obrigações pactuadas entre as partes, responsabilizando-se esta quanto a quaisquer irregularidades resultantes de imperfeições técnicas ou emprego de material inadequado ou de qualidade inferior, as quais não implica corresponsabilidade do CONTRATANTE ou do servidor designado para a fiscalização.

7.7 Ao CONTRATANTE não caberá qualquer ônus pela rejeição dos produtos considerados inadequados pelo fiscal. Qualquer serviço, material e/ou componente ou parte do mesmo, que apresente defeitos, vícios ou incorreções, enquanto perdurar a vigência da garantia de responsabilidade civil prevista no ordenamento jurídico, deverá ser prontamente refeito, corrigido, removido, reconstruído e/ou substituído pela CONTRATADA, livre de quaisquer ônus financeiros para o CONTRATANTE.

7.8 Entende-se por defeito, vício ou incorreção oculta aquele resultante da má execução ou má qualidade de materiais empregados ou serviços executados e/ou da aplicação de material em desacordo com as normas e/ou prescrições da ABNT, especificações e/ou memoriais, não se referindo aos defeitos devidos ao desgaste normal de uso, sendo que correrão por conta da CONTRATADA as despesas relacionadas com a correção, remoção e/ou substituição do material/serviço rejeitado.

7.9 1.1 A **GESTÃO** do presente contrato ficará a cargo da Secretária Municipal de Educação, Senhora **ROSA DE FÁTIMA FIORENTIN VANDRESEN**, inscrito no CPF/MF sob o nº 581.056.709-68, e portador do RG nº 4.226.566-7.

7.10 A **FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA** da execução do presente contrato será exercida pela Servidora servidora **CÉLIA MARIA COSTA DA SILVA**, da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, Telefone (46) 99121-3484, e-mail: celia.costa65@gmail.com.

7.11 A **FISCALIZAÇÃO TÉCNICA** da execução do presente contrato será exercida pelos Servidores **EDAIR FRANCISCO KLOSINSKI**, Secretária Municipal de Saúde, Telefone (46) 3520-2311 e-mail: saudefb36@gmail.com, e **EDILSON SANTOS**, email: professoredilson santos1@gmail.com, da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

7.12 DAS ATRIBUIÇÕES DO GESTOR DO CONTRATO:

- O Gestor do Contrato coordena a atualização do processo de execução e fiscalização do Contrato, acompanhando os registros realizados por todos os fiscais das ocorrências e as medidas adotadas, informando, se for o caso, à autoridade superior aquelas que ultrapassarem a sua competência.
- O Gestor do Contrato é responsável pelo encaminhamento dos documentos necessários para o empenho de despesa e pagamento, e indicará os problemas que obstem o fluxo normal da liquidação e





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

do pagamento da despesa de acordo com eventuais apontamentos da fiscalização administrativa do Contrato.

c) O Gestor do Contrato emitirá os Atestados de Capacidade Técnica eventualmente solicitados pela CONTRATADA relativos ao objeto deste Contrato, contendo a avaliação realizada pelos fiscais técnicos e administrativos quanto ao cumprimento de obrigações assumidas pela CONTRATADA, com menção ao seu desempenho na execução contratual e a eventuais penalidades aplicadas.

d) O Gestor do Contrato tomará providências para a formalização de processo administrativo de responsabilização da CONTRATADA para fins de aplicação de sanções, a ser conduzido pela Comissão de que trata o art. 158 da Lei nº 14.133/2021 e designada pela autoridade superior.

e) O Gestor do Contrato deverá manifestar anuência em relação aos pedidos de aditivos a este Contrato após parecer técnico dos fiscais, assim como emitir o Termo de Recebimento Provisório e Definitivo da obra mediante prévio atesto dos fiscais técnicos.

7.13 DAS ATRIBUIÇÕES DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO:

a) O fiscal verificará a manutenção das condições de habilitação da CONTRATADA, acompanhará o empenho, o pagamento, as garantias, e a formalização de aditivos relativos ao prazo de vigência do Contrato, solicitando quaisquer documentos comprobatórios pertinentes, caso necessário.

b) Caso ocorra descumprimento das obrigações contratuais, o fiscal atuará tempestivamente na solução do problema, reportando ao Gestor do Contrato para que tome as providências cabíveis, quando ultrapassar a sua competência.

c) O fiscal comunicará ao Gestor do Contrato, em tempo hábil, o término da vigência do Contrato sob sua responsabilidade, com vistas à tempestiva prorrogação contratual.

d) O fiscal anotar em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados (Lei nº 14.133/2021, art. 117, §1º).

8. CRITÉRIOS DE RECEBIMENTO E DE PAGAMENTO

8.1 RECEBIMENTO DO OBJETO

8.1.1 Efetivada a entrega/execução do serviço, o objeto será recebido:

a) Provisoriamente, pelo responsável por seu acompanhamento e fiscalização, com verificação concomitante da conformidade do serviço com as exigências deste instrumento;

b) Definitivamente, pelo gestor do Contrato, mediante termo hábil, após verificação do relatório detalhado e da documentação apresentada pelos fiscais do Contrato.

8.1.2 Constatadas irregularidades no material recebido/serviço executado, o MUNICÍPIO poderá:

a) Se disser respeito à especificação, rejeitá-lo no todo ou em parte, determinando sua substituição, sem prejuízo das penalidades cabíveis, manifestando-se o gestor motivadamente sobre o assunto, cabendo ao PRESTADOR providenciar a substituição em conformidade com a indicação do gestor, no prazo máximo de 02 (dois) dias, contado da notificação por escrito;

b) Se disser respeito à diferença de quantidade ou de partes, determinar sua complementação, devendo o PRESTADOR fazê-lo em conformidade com a indicação do gestor, no prazo máximo de 02 (dois) dias, contado da notificação por escrito, sem prejuízo das penalidades cabíveis.

8.1.3 Ao MUNICÍPIO não caberá qualquer ônus pela rejeição de materiais/serviços considerados inadequados pelo gestor.

8.1.4 Independentemente da aceitação, o PRESTADOR garantirá a qualidade do serviço executado pelo prazo estabelecido no Contrato e na respectiva garantia.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

8.2 PAGAMENTO DO OBJETO

8.2.1 Os valores a serem pagos pela administração ao locador serão mensais e consecutivos, pagos em 36 (trinta e seis) parcelas iguais (reajustadas a cada 12 (doze) meses), até o 10º (décimo) dia de cada mês. A primeira parcela será paga após transcorridos 30 (trinta) dias da assinatura do contrato. Os pagamentos serão realizados por transferência eletrônica para a conta bancária da CONTRATADA indicada pela mesma, após aceite do fiscal designado pelo CONTRATANTE e analisada a documentação necessária, dentre elas CND's FGTS, TRABALHISTA e FEDERAL, ESTADUAL E MUNICIPAL.

NOTA: O valor do aluguel corresponde a 01 (um) mês inteiro de utilização do imóvel pelo município, caso venha a ocorrer na entrada ou saída a sua realização parcial, o pagamento do aluguel será pro-rata, ou seja, divide-se o valor do aluguel pelos dias do mês que iniciou o contrato e multiplica-se pelos dias utilizados.

Com isso a contratação e possíveis renovações deverão ser feitas baseando-se no primeiro dia do mês como sendo o do início do prazo contratual.

8.1.2 Caberá à CONTRATADA apresentar, juntamente com a nota fiscal, os comprovantes atualizados de regularidade com a Fazenda Federal, mediante a apresentação de Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, com o Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS) e a Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), sob pena de aplicação das penalidades previstas no Contrato.

8.2.3 As eventuais despesas bancárias decorrentes de transferência de valores para outras praças ou agências são de responsabilidade da CONTRATADA.

8.2.4 Havendo vício a reparar em relação à nota fiscal apresentada ou em caso de descumprimento pela CONTRATADA de suas obrigações e responsabilidades pertinentes ao do Contrato, o prazo de pagamento poderá ser suspenso até que haja reparação do vício ou adimplemento da obrigação.

8.2.5 Em caso de atraso de pagamento motivado exclusivamente pelo CONTRATANTE, o valor devido deverá ser acrescido de atualização financeira, e sua apuração se fará desde a data de seu vencimento até a data do efetivo pagamento, em que os juros de mora serão calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano.

8.2.6 O CONTRATANTE efetuará o desconto dos impostos do valor contratado, conforme legislação vigente.

8.2.7 A CONTRATADA deverá manter durante toda a vigência do Contrato as condições de habilitação especificadas no Contrato.

9. EXIGÊNCIAS DE HABILITAÇÃO

9.1 Previamente, verificou-se a inexistência de sanção que impeça o PRESTADOR de celebrar contrato com o MUNICÍPIO, mediante a consulta aos seguintes cadastros e conforme documentos comprobatórios anexados a este processo:

a) Tribunal de Contas do Estado do Paraná - TCE-PR:

https://servicos.tce.pr.gov.br/servicos/srv_ExibirRelatorios.aspx?t=30

b) Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pela Controladoria-Geral da União: www.portaldatransparencia.gov.br/ceis

c) Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP, mantido pela Controladoria-Geral da União:

<https://www.portaltransparencia.gov.br/sancoes/cnep>





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

9.2 Ainda, para fins de habilitação, o PRESTADOR comprovar os seguintes requisitos:

9.2.1 HABILITAÇÃO JURÍDICA:

- a) No caso de empresário individual: inscrição no Registro Público de Empresas Mercantis, a cargo da Junta Comercial da respectiva sede.
- b) Em se tratando de microempreendedor individual - MEI: Certificado da Condição de Microempreendedor Individual - CCMEI, cuja aceitação ficará condicionada à verificação da autenticidade no sítio www.portaldoempreendedor.gov.br.
- c) No caso de sociedade empresária ou empresa individual de responsabilidade limitada - EIRELI: ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado na Junta Comercial da respectiva sede.
- d) No caso de sociedade simples: inscrição do ato constitutivo no Registro Civil das Pessoas Jurídicas do local de sua sede.
- e) No caso de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País: decreto de autorização.
- f) Os documentos acima deverão estar acompanhados de todas as alterações ou da consolidação respectiva.

9.2.3 REGULARIDADE FISCAL, SOCIAL E TRABALHISTA:

- a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ) ou no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF), conforme o caso;
- b) Prova de regularidade com a Fazenda Federal, mediante a apresentação de Certidão Conjunta de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela Secretaria da Receita Federal do Ministério da Fazenda;
- c) Prova de regularidade com o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);
- d) Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a justiça do trabalho, mediante a apresentação de certidão negativa ou positiva com efeito de negativa, nos termos do Título VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452/1943.
- e) **Declaração de regularidade social e trabalhista conforme ANEXO I deste Termo de Referência.**

10. OBRIGAÇÕES ESPECÍFICAS DAS PARTES

10.1 DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO

- a) Exigir o cumprimento de todas as obrigações assumidas pelo FORNECEDOR/PRESTADOR, de acordo com o Contrato e seus anexos;
- b) Receber o objeto no prazo e condições estabelecidas no Termo de Referência;
- c) Notificar o FORNECEDOR/PRESTADOR, por escrito, sobre vícios, defeitos ou incorreções verificadas no objeto fornecido, para que seja por ele substituído, reparado ou corrigido, no total ou em parte, às suas expensas;
- d) Acompanhar e fiscalizar a execução do Contrato e o cumprimento das obrigações pelo FORNECEDOR/PRESTADOR;
- e) Efetuar o pagamento ao FORNECEDOR/PRESTADOR do valor correspondente à execução do objeto, no prazo, forma e condições estabelecidos no presente instrumento e no Termo de Referência;
- f) Aplicar ao FORNECEDOR/PRESTADOR as sanções previstas na Lei e neste Contrato;
- g) Providenciar a adoção das medidas cabíveis quando do descumprimento de obrigações pelo FORNECEDOR/PRESTADOR;
- h) Explicitamente emitir decisão sobre todas as solicitações e reclamações relacionadas à execução do presente instrumento, ressalvados os requerimentos manifestamente impertinentes, meramente protelatórios ou de nenhum interesse para a boa execução do ajuste;
- i) O MUNICÍPIO terá o prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, a contar da conclusão da instrução do requerimento, para decidir sobre todas as solicitações do FORNECEDOR/PRESTADOR, inclusive





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

pedidos de reestabelecimento do equilíbrio econômico-financeiro, admitida a prorrogação motivada, por igual período;

- j) Notificar os emitentes das garantias quanto ao início de processo administrativo para apuração de descumprimento de cláusulas contratuais;
- k) O MUNICÍPIO não responderá por quaisquer compromissos assumidos pelo FORNECEDOR/PRESTADOR com terceiros, ainda que vinculados à execução do Contrato, bem como por qualquer dano causado a terceiros em decorrência de ato do FORNECEDOR, de seus empregados, prepostos ou subordinados;
- l) Verificar, minuciosamente, no prazo fixado, a conformidade dos bens recebidos ou serviços executados provisoriamente com as especificações constantes do Edital e da proposta, para fins de aceitação e recebimento definitivo;
- m) Comunicar o FORNECEDOR/PRESTADOR por escrito, sobre imperfeições, falhas ou irregularidades verificadas no objeto executado, para que seja substituído, reparado ou corrigido;
- n) Acompanhar e fiscalizar o cumprimento das obrigações do FORNECEDOR/PRESTADOR, através de comissão/servidor especialmente designado;
- o) Servir-se do Imóvel locado para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com os fins a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu;
- p) Pagar pontualmente o aluguel, ficando entendido que o vencimento dar-se-á no último dia de cada mês ou fração de mês vencido, podendo o Locatário efetuar o pagamento até o dia 10º (décimo) dia útil, do mês seguinte ao vencido, sem que isto implique mora;
- q) Levar ao conhecimento do Locador as turbações de terceiros;
- r) Levar imediatamente ao conhecimento do Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, tão logo identificado e não sanada;
- s) Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por si ou por terceiros;
- t) Entregar imediatamente ao Locador os documentos de cobrança de tributos e outros encargos, se for o caso, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida a ele, Locatário;
- u) Permitir a vistoria do Imóvel pelo Locador ou por seu representante, mediante combinação prévia de dia e hora;

10.2 DAS OBRIGAÇÕES DO PRESTADOR

- a) Entregar o objeto acompanhado do manual do usuário, se for o caso, com uma versão em português, e da relação da rede de assistência técnica autorizada;
- b) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes do objeto, de acordo com o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/90);
- c) Comunicar ao MUNICÍPIO, no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) horas que antecede a data da entrega ou execução, os motivos que impossibilitem o cumprimento do prazo previsto, com a devida comprovação;
- d) Atender às determinações regulares emitidas pelo fiscal ou gestor do Contrato ou autoridade superior (art. 137, II, da Lei nº 14.133/2021) e prestar todo esclarecimento ou informação por eles solicitados;
- e) Reparar, corrigir, remover, reconstruir ou substituir, às suas expensas, no total ou em parte, no prazo fixado pelo fiscal do Contrato, os bens nos quais se verificarem vícios, defeitos ou incorreções resultantes da execução ou dos materiais empregados;
- f) Responsabilizar-se pelos vícios e danos decorrentes da execução do objeto, bem como por todo e qualquer dano causado à Administração ou terceiros, não reduzindo essa responsabilidade a fiscalização ou o acompanhamento da execução deste instrumento pelo MUNICÍPIO, que ficará autorizado a descontar dos pagamentos devidos ou da garantia, caso exigida, o valor correspondente aos danos sofridos;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- g) Quando não for possível a verificação da regularidade no Sistema de Cadastro de Fornecedores – SICAF, o FORNECEDOR/PRESTADOR deverá entregar ao setor responsável pela fiscalização do Contrato, junto com a Nota Fiscal para fins de pagamento, os documentos de prova de regularidade especificados no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta;
- h) Responsabilizar-se pelo cumprimento de todas as obrigações trabalhistas, previdenciárias, fiscais, comerciais e as demais previstas em legislação específica, cuja inadimplência não transfere a responsabilidade ao MUNICÍPIO e não poderá onerar o objeto do Contrato;
- i) Comunicar ao fiscal do Contrato, imediatamente, qualquer ocorrência anormal ou acidente que se verifique no local da execução do objeto deste instrumento;
- j) Paralisar, por determinação do MUNICÍPIO, qualquer atividade que não esteja sendo executada de acordo com a boa técnica ou que ponha em risco a segurança de pessoas ou bens de terceiros;
- k) Manter durante toda a vigência do Contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições exigidas para habilitação na licitação;
- l) Cumprir, durante todo o período de execução do Contrato, a reserva de cargos prevista em Lei para pessoa com deficiência, para reabilitado da Previdência Social ou para aprendiz, bem como as reservas de cargos previstas na legislação (art. 116, da Lei n.º 14.133/2021);
- m) Comprovar a reserva de cargos a que se refere a cláusula acima, quando solicitado pelo fiscal do Contrato, com a indicação dos empregados que preencheram as referidas vagas (art. 116, parágrafo único, da Lei n.º 14.133/2021);
- n) Guardar sigilo sobre todas as informações obtidas em decorrência do cumprimento do Contrato;
- o) Arcar com o ônus decorrente de eventual equívoco no dimensionamento dos quantitativos de sua proposta, inclusive quanto aos custos variáveis decorrentes de fatores futuros e incertos, devendo complementá-los, caso o previsto inicialmente em sua proposta não seja satisfatório para o atendimento do objeto deste instrumento, exceto quando ocorrer algum dos eventos arrolados no art. 124, II, d, da Lei n.º 14.133/2021;
- p) Cumprir, além dos postulados legais vigentes de âmbito federal, estadual ou municipal, as normas de segurança do MUNICÍPIO;
- q) Alocar os empregados necessários, com habilitação e conhecimento adequados, ao perfeito cumprimento das cláusulas deste Contrato, fornecendo os materiais, equipamentos, ferramentas e utensílios demandados, cuja quantidade, qualidade e tecnologia deverão atender às recomendações de boa técnica e a legislação de regência;
- r) Orientar e treinar seus empregados sobre os deveres previstos na Lei n.º 13.709/2018, adotando medidas eficazes para proteção de dados pessoais a que tenha acesso por força da execução deste Contrato;
- s) Conduzir os trabalhos com estrita observância às normas da legislação pertinente, cumprindo as determinações dos Poderes Públicos, mantendo sempre limpo o local de execução do objeto e nas melhores condições de segurança, higiene e disciplina;
- t) Submeter previamente, por escrito, ao MUNICÍPIO, para análise e aprovação, quaisquer mudanças nos métodos executivos que fujam às especificações do memorial descritivo ou instrumento congênere;
- u) Não permitir a utilização de qualquer trabalho do menor de dezesseis anos, exceto na condição de aprendiz para os maiores de quatorze anos, nem permitir a utilização do trabalho do menor de dezoito anos em trabalho noturno, perigoso ou insalubre;
- v) Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso, como acordado, livre de quaisquer ônus que possa impedir a locação, mediante prévia vistoria e aprovação do Locatário;
- w) Disponibilizar para o município sem qualquer acréscimo no valor mensal do aluguel, o uso do poço artesiano, para fornecimento de o uso do sistema de geração de energia elétrica, e o uso de mobiliário agregado ao imóvel.
- x) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel alugado;
- y) Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- z) Responder por todos os débitos, vícios ou defeitos anteriores à locação ou ainda referentes ao período anterior à locação;
- aa) Fornecer ao Locatário Termo de Vistoria onde conste descrição minuciosa do estado do imóvel, quando de sua entrega, com expressa referência aos eventuais defeitos existentes, e ou quaisquer observações a serem notadas,
- bb) Permitir que o Locatário faça as adaptações necessárias no imóvel quando necessário e após notificação;
- cc) Atender às solicitações do locatário, por meio do fiscal deste contrato, no que se refere aos direitos do locatário e ao cumprimento das obrigações por parte do locador;
- dd) Responder pelas despesas extraordinárias, nos termos da Lei 8.245/1991;
- ee) Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no procedimento administrativo;
- ff) Observar a VEDAÇÃO quanto à contratação de pessoa jurídica ou pessoa física da qual sejam sócios cônjuge, companheiro ou parente em linha reta, colateral ou por afinidade, até o terceiro grau, inclusive, dos respectivos membros ou de servidor investido em cargo de direção e de assessoramento, da administração direta e indireta do Município de Francisco Beltrão;
- gg) A entrega do imóvel dar-se-á após a emissão do termo de vistoria.
- hh) Do termo de vistoria:
- Antes da assinatura do Contrato, o Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR;
 - No Laudo de Vistoria constará relatório fotográfico, demonstrando a situação em que se encontra o imóvel quando do início da locação, a fim de que sejam resguardados os direitos e obrigações das partes contratantes;
 - O Termo de Recebimento do imóvel pela LOCATÁRIA, no início da locação, somente deverá ocorrer após a elaboração do laudo de vistoria, e será assinado conjuntamente por representante da LOCATÁRIA e do LOCADOR;
 - O LOCATÁRIO obriga-se a manter e restituir o imóvel, ao término da locação, nas condições previstas no Laudo de Vistoria de Entrada, ressalvados os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal, e resguardadas as hipóteses de modificação regulamentadas por acordo entre as partes e o direito de indenizar os eventuais danos;
 - A extinção do contrato de locação dependerá da aprovação prévia do Termo de Vistoria de Saída, e o qual poderá ocorrer em qualquer tempo critérios a administração, e/ou término dos serviços relativos à execução das terraplanagens;
 - O Laudo de Vistoria de Saída do imóvel será realizado pela LOCATÁRIA em até 05 (cinco) dias após a comunicação ao LOCADOR. Caso o LOCADOR não compareça na data agendada, prevalecerá para fins de verificação de eventuais danos o laudo exarado pela LOCATÁRIA;
 - Realizada a vistoria de saída, o LOCADOR será noticiado com prazo de 03 (três) dias para a entrega do imóvel, mediante a assinatura de termo de entrega, ato que põe fim à locação. O não comparecimento do LOCADOR importará no recebimento tácito do imóvel locado;
 - Eventual necessidade de apuração dos valores para indenização dos reparos para que o imóvel retorne ao estado em que se encontrava no início da locação, não constitui óbice para a entrega do imóvel e encerramento da locação. Não havendo acordo quanto a valores, poderá a LOCATÁRIA efetuar o pagamento do valor incontroverso da indenização, discutindo apenas o saldo;
 - A LOCATÁRIA obriga-se-á a pagar os danos/reparos apontados na vistoria de saída (sem prejuízo de eventual negociação entre as partes), sendo que o orçamento para esses reparos deverá ser apresentado pelo LOCADOR, que será aferido pela LOCATÁRIA, mediante pesquisa de mercado. Não havendo a apresentação do orçamento, caberá à LOCATÁRIA tal providência, com posterior pagamento ao LOCADOR do valor obtido;
- hh) Da segurança da locação:





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- a) O LOCADOR, obriga-se, por si e seus sucessores, a garantir à LOCATÁRIA, durante o prazo do contrato e de suas eventuais prorrogações, o uso pacífico do imóvel, e, no caso de venda, a fazer constar da escritura expressamente a obrigação de serem integralmente respeitadas pelo comprador as condições deste instrumento, constituindo essa providência e os respectivos ônus financeiros, obrigação do LOCADOR;
- b) A alteração do locador, em caso de alteração subjetiva na propriedade do imóvel locado, será efetuada por termo aditivo;
- c) O imóvel será recebido provisoriamente, pelos responsáveis pelo acompanhamento e fiscalização, mediante Laudo de Vistoria de Entrada (LVE) e Termo de Recebimento assinado pelas partes, quando verificado o cumprimento das exigências de caráter técnico, no prazo de 05 (cinco) dias após a comunicação da LOCADORA, para fins de verificação de sua conformidade com as especificações constantes neste documento;
- d) O imóvel será recebido definitivamente, no prazo de até 10 (dez) dias, por servidor ou comissão designada pela autoridade competente, mediante termo detalhado que comprove o atendimento das exigências contratuais;
- e) As benfeitorias necessárias introduzidas pelo LOCATÁRIO, ainda que não autorizadas pelo LOCADOR, bem como úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção;
- f) O LOCATÁRIO fica desde já autorizado a fazer no imóvel locado as adaptações indispensáveis ao desempenho das suas atividades, dentre elas:
 - f.1) Arruamento (trânsito das máquinas e caminhões), curvas de nível e base larga (a fim de evitar a erosão), cercas e afins, caixas de contenção de águas, dentre outros necessários ao uso a que se destina a futura locação;

11. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1 Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133/2021, o FORNECEDOR/PRESTADOR que:

- a) Der causa à inexecução parcial do Contrato;
- b) Der causa à inexecução parcial do Contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c) Der causa à inexecução total do Contrato;
- d) Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto deste instrumento sem motivo justificado;
- e) Apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do Contrato;
- f) Praticar ato fraudulento na execução do Contrato;
- g) Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- h) Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2 Serão aplicadas ao FORNECEDOR/PRESTADOR que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

I - Advertência, quando o FORNECEDOR/PRESTADOR der causa à inexecução parcial do Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 2º, da Lei nº 14.133, de 2021);

II - Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "b", "c" e "d" do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);

III - Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas "e", "f", "g" e "h" do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas "b", "c" e "d", que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 5º, da Lei nº 14.133, de 2021).

IV - Multa:

1. Moratória de 0,5% (meio por cento) por dia de atraso injustificado sobre o valor da parcela inadimplida, até o limite de 15 (quinze) dias;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

1.a. O atraso superior a 60 (sessenta) dias autoriza o MUNICÍPIO a promover o cancelamento do Contrato por descumprimento ou cumprimento irregular de suas cláusulas, conforme dispõe o inciso I do art. 137 da Lei n. 14.133, de 2021.

2. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” até “h” do caput desta Cláusula, de 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do Contrato.

3. Compensatória, para a inexecução total do Contrato prevista na alínea “c” do caput desta Cláusula, de 20% (vinte por cento) a 30% (trinta por cento) do valor do Contrato.

4. Compensatória, para infração descrita na alínea “b” do caput desta Cláusula, a multa será de 15% (quinze por cento) a 20% (vinte por cento) do valor do Contrato.

5. Compensatória, para a infração descrita na alínea “a” do caput desta Cláusula, a multa será de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) do valor do Contrato.

6. Compensatória, para infrações descritas na alínea “d” do caput desta Cláusula, a multa será de 5% (cinco por cento) a 15% (quinze por cento) do valor do Contrato.

11.3 A aplicação das sanções previstas neste instrumento não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao MUNICÍPIO (art. 156, § 9º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.4 Todas as sanções previstas neste instrumento poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, § 7º, da Lei nº 14.133, de 2021), sendo que a somatória das multas previstas acima não poderá ultrapassar ao percentual de 30% (trinta por cento) sobre o valor total do Contrato.

11.5 Antes da aplicação da multa, será facultada a defesa do FORNECEDOR/PRESTADOR no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.6 Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo MUNICÍPIO ao FORNECEDOR/PRESTADOR, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada, se houver, ou será cobrada judicialmente (art. 156, § 8º, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.7 Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a diferença da multa não descontada das faturas devidas pelo MUNICÍPIO ao FORNECEDOR/PRESTADOR poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.

11.8 Se os valores das faturas forem insuficientes ou inexistentes, fica o FORNECEDOR/PRESTADOR obrigado a recolher a importância de multa aplicada no prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação oficial.

11.9 A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao FORNECEDOR/PRESTADOR, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar.

11.10 Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, § 1º, da Lei nº 14.133, de 2021):

- a) A natureza e a gravidade da infração cometida;
- b) As peculiaridades do caso concreto;
- c) As circunstâncias agravantes ou atenuantes, como o caráter educativo da pena e a reincidência de transgressão por parte do FORNECEDOR/PRESTADOR;
- d) Os danos que dela provierem para o MUNICÍPIO;
- e) A implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

11.11 Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159 da Lei nº 14.133, de 2021).

11.12 A personalidade jurídica do FORNECEDOR/PRESTADOR poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste instrumento ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o FORNECEDOR/PRESTADOR, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021).

11.13 O MUNICÍPIO deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ele aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (CEIS) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP), conforme art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021, assim como as sanções serão obrigatoriamente registradas no Sistema de Cadastramento Unificado de Fornecedores (SICAF) e no Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR).

11.14 As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/2021.

12. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

12.1 Os recursos financeiros para suportar a eficácia do presente objeto estão indicados no Parecer Contábil do setor competente e são oriundos da seguinte Fonte: **RECURSOS PROVENIENTES DA FONTE 104 DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, E DA FONTE 203 DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE.**

13. DA ASSINATURA DO CONTRATO

13.1 O FORNECEDOR/PRESTADOR selecionado será convocado para assinar o contrato, dentro do prazo de 05 (cinco) dias úteis de sua convocação, sob pena de decair do direito à contratação, sem prejuízo das sanções pertinentes.

NOTA: Antes da assinatura do Contrato, o Laudo de Vistoria de Entrada no imóvel será elaborado pela LOCATÁRIA (através de servidor, membro ou comissão designada), mediante agendamento prévio com o LOCADOR, como elencado nas obrigações da contratada.

13.2 O prazo de convocação poderá ser prorrogado 01 (uma) vez, por igual período, mediante solicitação do FORNECEDOR/PRESTADOR durante seu transcurso, devidamente justificada, e desde que o motivo apresentado seja aceito pela Administração.

13.3 O MUNICÍPIO enviará o contrato para assinatura do FORNECEDOR/PRESTADOR via plataforma digital 1Doc, que deverá assiná-lo no prazo previsto no item 13.1.

13.4 Será permitida a assinatura eletrônica do contrato mediante uso da certificação digital ICP Brasil, caso o representante legal do FORNECEDOR/PRESTADOR a possua, no mesmo prazo indicado no item 13.1.

14. SOLICITAÇÃO E ELABORAÇÃO DO TERMO DE REFERÊNCIA





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- a) Data de elaboração: 04 de Abril de 2025;
- b) Solicitado pela Secretaria Municipal de Educação e Cultura;
- c) Nome do elaborador: Nelson Venzo.

15. AUTORIZAÇÃO

Autorizamos o Departamento de Licitações e Contratos a tramitar processo de contratação direta, via inexigibilidade de licitação, com base nas informações e subsídios elencados neste Termo de Referência, assim como o Agente de Contratação, designado em Portaria Municipal, a conduzir o procedimento na forma da Lei nº. 14.133/2021.

Francisco Beltrão, 07 de Abril de 2025.

Antonio Pedron
Prefeito Municipal

Rosa de Fátima Fiorentin Vandresen
Secretária Municipal de Educação e Cultura





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 0A82-1577-4907-B1BE

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

- ✓ ROSA DE FÁTIMA FIORENTIN VANDRESEN (CPF 581.XXX.XXX-68) em 07/04/2025 15:12:08
GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

- ✓ ANTONIO PEDRON (CPF 196.XXX.XXX-49) em 08/04/2025 23:28:51 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/0A82-1577-4907-B1BE>



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

1. OBJETIVO

1.1 Trata-se de Estudo Técnico Preliminar, elaborado em conformidade com o disposto no art. 18, inc. I c/c § 1º da Lei nº 14.133/2021, que tem por objetivo identificar e analisar os cenários para o atendimento da demanda descrita abaixo, bem como demonstrar a viabilidade técnica e econômica para LOCAÇÃO DE IMÓVEL, SITUADO A RUA DO SEMINÁRIO, 2833, BAIRRO JARDIM SEMINÁRIO, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO, DESTINADO A FORNECER CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO MUNICIPAL DE APOIO EDUCACIONAL MULTIDISCIPLINAR (CEMAEM).

1.2 Neste sentido, o presente documento expõe resultados dos estudos realizados e busca descrever a solução que atenderá à necessidade específica, caracterizando a primeira etapa da fase de planejamento de eventual contratação que venha a se mostrar adequada e necessária, em conformidade com as normas e princípios que regem a Administração Pública, fornecendo as informações necessárias para subsidiar e embasar eventual Termo de Referência.

2. DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

2.1 A contratação pretende solucionar o seguinte problema:

Locação de imóvel urbano, com área de terreno de 5.982 m², e área construída de 1.278 m², localizado no perímetro urbano do município, para fins institucionais.

2.2 A referida locação motiva-se em virtude da necessidade urgente da administração em transferir o respectivo centro de educação, atualmente localizada no bairro Alvorada, antigo Centro de referência em saúde do sudoeste, para uma área com maiores e melhores condições de abrigar o espaço destinado a atender alunos com necessidades especiais.

2.3 Nota-se que, desde meados do ano de 2019, o Cemaem está localizado na rua Niterói, nº468, Bairro Alvorada, no prédio do antigo CRE.

O Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar Maria de Fátima Péres Oliveira (Cemaem) tem como principal função a de dar apoio e suporte às necessidades educacionais especiais, realizando atendimentos para o desenvolvimento das potencialidades de crianças e adolescentes a fim de fomentar neles habilidades pedagógicas, sociais, intelectuais e emocionais.

2.4 A pretensa contratação busca manter o direito dos alunos, quanto ao quesito acessibilidade, previsto na Lei nº7.853/89, Lei nº10.048/00, Lei nº10.098/00, bem como nos decretos nº3298/99 e 5.296/04, dentre outras correlatas.

Ainda, devido ao crescente número de diagnósticos de TEA (Transtorno de Espectro Autista) no Município de Francisco Beltrão, a procura por vagas tem aumentado significativamente. O CEMAEM (Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar Maria de Fatima Oliveira Peres), atualmente possui mais de 132 pacientes aguardando vaga para atendimento.

Hoje, o CEMAEM atende 147 pacientes, sendo essa sua capacidade máxima no local, esse qual, não suporta aumento no número de vagas, e nem tampouco qualquer ampliação na edificação.

Nota-se que hoje mais de 270 alunos possuem diagnóstico de TEA nas redes municipal e estadual de ensino, que necessitam de atendimento especializado, serviço este prestado pelo CEMAEM, e que o espaço hoje utilizado suporta pouco mais de 50% dos diagnósticos.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Diante disso, se faz necessário a locação de novo espaço para ampliação do número de atendimentos e melhorias na qualidade do atendimento, necessidade esta que será suprida pela locação do imóvel, objeto deste termo.

Importante também de se pontuar, que o imóvel, possui todas as características técnicas que se exigem para a instalação do CEMAEM, visto que era utilizado para atividades educacionais, no local funcionava o Instituto Sapientia de Filosofia, com características semelhantes às do Cemaem, quanto ao critério educacional e atendimento. Ainda, o imóvel foi escolhido por possuir características únicas, como a localização privilegiada, área residencial com baixo índice de ruídos, menor tráfego de veículos, amplo pátio aberto e grande estacionamento. Além de contar com poço artesiano, para o fornecimento de água, sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, além de mobília agregada ao imóvel.

2.5 Com isso, se faz necessário realocar o centro para uma infraestrutura melhor e mais adequada, para dar continuidade com os atendimentos e possíveis aumento da demanda, considerando o direito a acessibilidade, previsto na Lei nº7.853/89, Lei nº10.048/00, Lei nº10.098/00, bem como nos decretos nº3298/99 e 5.296/04, dentre outras correlatas.

2.7 Para o caso em apreço, o Município está analisando possíveis locais que possam abrigar essa estrutura, visto que o município não possui imóveis adequados para atender essa nova demanda. Diante de tal cenário e após inúmeras conversas, surge a possibilidade de locação de espaço adequado, pertencente à Mitra Diocesana, onde funcionava o Instituto de Sapientia de Filosofia, mantido pela organização religiosa.

2.8 Para dar continuidade ao projeto e com o intuito de analisar a estrutura existente, juntamente com a análise técnica e financeira, foram contatados alguns avaliadores de imóveis, a fim de, realizarem vistoria no local, e elaborarem laudo técnico de viabilidade.

2.9 Já os valores a serem pagos, a título de locação, foram determinados a partir das avaliações imobiliárias realizadas por profissionais da área e encontram-se apensados a este estudo técnico preliminar.

2.10 Neste sentido, visando garantir o atendimento aos alunos, que necessitam deste atendimento, destacamos a necessidade do processo licitatório, a fim de se dar efeito a demanda do local.

2.11 Vale destacar que a finalidade da locação é única e exclusiva para atender ao interesse público, que é cada vez mais crescente, no que diz respeito ao atendimento especializado de alunos com necessidades especiais.

2.12 Ademais destacamos que, Lei de Licitações, mais precisamente no art. 24 inc. X da referida norma, a administração pública possui a discricionariedade de buscar para locação um imóvel que se mostre conveniente e que atenda aos requisitos legais. Não bastando a isso é dever da administração pautar-se nos princípios que regem a administração pública, principalmente os da conveniência, oportunidade, economicidade e legalidade.

2.13 Oportuno ainda de frisar, que se buscou outras alternativas, mas que neste momento não são viáveis economicamente ao Município. Com isso, a locação imediata se faz necessária, a fim de se atender ao aumento da demanda por vagas no CEMAEM.

2.14 Importante também de se pontuar, que o imóvel, possui todas as características técnicas que se exigem para a instalação do CEMAEM, visto que era utilizado para atividades educacionais, características semelhantes às do centro. Dentre as características principais, motivo que objetivou a contratação, está a localização do imóvel, área com menor índice de ruídos, menor tráfego de veículos, amplo pátio aberto, estacionamento amplo e fácil acesso.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

2.15 Dessa maneira, a futura locação tem por objetivo subsidiar condições técnicas e adequadas às atividades desenvolvidas pelas equipes multidisciplinares no atendimento dos alunos. Todo o processo será fundamentado a partir do ordenamento jurídico exposto na Lei nº14.133/2021, e demais relacionadas ao objeto.

2.16 O serviço de locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação pode estender se por mais de um exercício financeiro, caso necessário.

2.17 A vigência contratual será de 36 (Trinta e seis) meses, podendo ser prorrogada no interesse da Administração, conforme Orientação Normativa AGU nº 6, de 1º de Abril de 2009, considerando as recentes experiências adquiridas com as locações atuais com fundamento na Lei nº 8.245 de 18 de Outubro de 1991.

2.18 Não será permitido nenhuma intervenção do locador na área a ser contratada, sem prévia autorização da administração municipal.

2.19 Da mesma forma, considerando que o IPTU é uma obrigação do locador, ou seja, vinculada à propriedade, deverá ficar a cargo do locador. Caso surjam outras obrigações relativas ao imóvel, essas também são de obrigação e total responsabilidade do proprietário.

2.20 Sendo assim, em atendimento ao Princípio da Economicidade, Interesse Público e Eficiência Administrativa acima relatados é fundamental e legal a locação pretendida.

3. ALINHAMENTO COM O PLANO DE CONTRATAÇÃO ANUAL

3.2 O Plano de Contratação Anual do Município de Francisco Beltrão para o ano de 2025 ainda está sendo elaborado.

4. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

4.1 Da fundamentação:

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Para configurar a inexigibilidade é indispensável:

- a) Avaliação prévia do bem;
- b) Justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel;

Ambas as situações atendidas pelos laudos elaborados pelos técnicos do município.

4.2 Da caracterização dos serviços:

A locação de imóvel enquadra-se como serviço continuado, pois tem por objetivo assegurar de forma ininterrupta o funcionamento das atividades finalísticas do órgão e sua contratação pode estender-se por mais de um exercício financeiro.

4.3 Da vigência contratual:





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Levando-se em consideração que as atividades ofertadas pelo CEMAEM são continuadas, estipulamos um prazo mínimo de vigência contratual de 36 (trinta e seis) meses, com possíveis prorrogações, conforme orienta a lei.

4.3 Da dotação orçamentária:

Os recursos provisionados para a efetivação da pretensa contratação se darão através de verbas oriundas dos recursos livres, e/ou outros a critérios da Secretaria de Fazenda.

4.4 Dos pagamentos:

Os valores a serem pagos pela administração ao locador serão mensais e consecutivos, pagos em 36 (trinta) parcelas iguais, até o 10º (décimo) dia de cada mês. Após transcorridos 12 (doze) meses os valores serão reajustados, conforme índice oficial, e assim sucessivamente, sempre observando o intervalo de 12 (doze) meses. A primeira parcela será paga após a assinatura do contrato. Opina-se pela assinatura contratual no início do primeiro mês subsequente a finalização dos trâmites que envolvem o processo de contratação, com isso evitaremos o pagamento fracionado da parcela referente a locação do respectivo mês.

5. LEVANTAMENTO DE MERCADO

5.1 Diante da necessidade do objeto deste estudo, foi realizado o levantamento de mercado no intuito de prospectar e analisar a pretensa contratação, buscando subsídios que atendam aos critérios de vantajosidade para a Administração sob os aspectos da conveniência, economicidade e eficiência.

Assim, em pesquisa sobre o panorama do mercado na internet, observou-se que, em matéria de soluções para o caso em tela, a Administração Pública em geral, costuma adotar ao menos duas opções para execução deste serviço, são eles:

a) Aquisição: No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire o imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, construção, reforma e manutenção, essa solução é adotada em situações específicas como, por exemplo, quando a locação não se mostra uma opção viável, isto é, não é localizado nenhum imóvel que se adequa as condições necessárias para o funcionamento.

Nota: Essa seria a solução ideal, visto que, em momento posterior o Município terá a necessidade de construir espaço ideal, a fim de dar efetividade e alocar o centro em espaço próprio. Situação essa que não pode ser evidenciada neste momento devido a reprimida alocação de recursos financeiros necessários à aquisição da área ideal e construção do imóvel.

b) Locação: No modelo de locação de imóvel, o serviço consiste na disponibilização de imóvel pela contratada, com todas as características requeridas pela contratante, mediante os termos contratuais, uma vez que não haja local de posse da administração pública que seja compatível com a sua necessidade. Este é o modelo mais representativo no âmbito dos órgãos da Administração Pública municipal atualmente.

Nota: Embora não seja a situação ideal, a fim de atender às novas demandas e aumento expressivos dos alunos, a locação neste momento é a melhor solução encontrada, visto que, os valores a serem realizados com essa contratação são economicamente viáveis aos cofres públicos.

5.2 Da exclusividade do imóvel:

5.2.1 Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse público.

Marçal Justen Filho esclarece que "**será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face**





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

dos demais", para o caso em comento, não existe outra solução. (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).

Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange à questões de sustentabilidade.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr, vejamos:

[...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

Dessa maneira, levando-se em consideração as justificativas demonstradas, o objeto aqui analisado, é a única descrição que atende as necessidades do município para o problema levantado.

5.2.2 A contratação direta através de inexigibilidade de licitação, fundamenta-se no disposto no artigo 74 da Lei 14.133/21 que a caracteriza como indicada nas situações em que houver inviabilidade de competição, o que fica evidenciado no caso em questão.

5.3 Do Imóvel a ser locado: Área rural pertencente à MITRA DIOCESANA DE PALMAS, organização religiosa, inscrita no CNPJ nº75.661.264/0001-95, para fração do terreno do lote 31- da gleba 03 FB, registrado sob a matrícula de nº35.436, do 2º registro de imóveis de Francisco Beltrão, PR. Com área ideal de 5.982,22 m², e área construída de 1.278 m².

5.4 Logo, a locação de imóvel, objeto do presente Estudo Técnico Preliminar se constitui, no atual cenário, em objeto de frequente contratação/aquisição por órgãos públicos, em todas as suas esferas.

5.5 Por fim, a contratação desse tipo de objeto deve ser feita com base em uma análise cuidadosa das necessidades da Secretaria, levando em consideração fatores como custo, segurança, eficiência e confiabilidade do prestador/fornecedor.

5.6 Da participação de ME e EPP

5.6.1 É certo que a exclusividade às micro e pequenas empresas é a regra nos casos de licitações com valor estimado de até R\$ 80.000,00, assim como deve ser realizada a divisão em cotas de até 25% do objeto para a contratação de ME ou EPP nos itens de natureza divisível, conforme determina o art. 48, inc. I e II, da Lei Complementar 123/2006.

5.6.2 Contudo, existem exceções que podem ser avocadas pela Administração, desde que apresente as devidas justificativas, pois o tratamento diferenciado resulta de expressa disposição constitucional (CR/88, art. 170, IX), sendo seu dever esclarecer os motivos pelos quais decidiu que determinada licitação não será exclusiva.

5.6.3 Nesse sentido, o art. 49 da Lei Complementar nº 123/06 proíbe a aplicação do disposto nos seus artigos 47 e 48 quando o tratamento diferenciado e simplificado para as microempresas e empresas de pequeno porte não for vantajoso para a administração pública ou representar prejuízo ao conjunto ou complexo do objeto a ser contratado (artigo 49, III, da LC 123/2006).

5.6.4 Interpretando-se esses dispositivos, é possível chegar à conclusão de que caso seja verificado não ser vantajoso o benefício, a Administração poderá aplicar as regras excludentes do art. 49, II e III da LC nº 123/2006, permitindo a participação dos demais fornecedores interessados.

5.6.5 Cabe ressaltar que foi realizado levantamento por esta Secretaria no ano de 2019, através do



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

processo nº 618/2019, o qual demonstrou não ser vantajoso ceder benefício e exclusividade das ME's para o objeto de material médico hospitalar.

5.6.6 Deste modo, é temerária a tomada de decisão em favor da exclusividade, sendo prudente não restringir a competição. Caso conceda a exclusividade, sem os parâmetros adequados que garantam a existência de fornecedores capazes de atender a demanda, a Administração poderá conduzir uma licitação ineficaz, com elevado número de itens desertos e fracassados, em virtude da ausência de fornecedores.

5.6.7 O que se observa é que a Lei Complementar nº 123/2006 visa ampliar a participação das ME/EPP nas licitações, mas não elevar a hipossuficiência econômica das mesmas acima do interesse público. Dessa forma, é importante sopesar princípios pertinentes ao presente certame como o da competitividade, da economicidade e da eficiência, buscando-se a "proposta mais vantajosa para a administração" conforme é vislumbrado no artigo 3º da Lei n. 8.666/93.

5.6.8 Diante disso, considerando o risco presente na concessão da exclusividade e ausência de parâmetros que afastem esses riscos, considerando ainda que tal decisão preservar a competitividade do certame, garante a isonomia e possibilita a obtenção da proposta mais vantajosa para a Administração, e que as ME e EPP terão garantidos os outros benefícios dispostos na Lei Complementar nº 123, de 2006, mostra-se adequado QUE ESTA LICITAÇÃO NÃO SEJA EXCLUSIVA PARA MICROEMPRESA E EMPRESA DE PEQUENO PORTE, por não ser vantajoso para a Administração.

6. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO - OBJETO

6.1 Em primeiro momento, com relação ao modelo de contratação a ser escolhido, sugere-se que seja adotado o modelo de locação de imóvel. Isso porque, uma das principais vantagens apresentada por esse modelo de contratação é o baixo custo, quando comparado com a aquisição de imóvel.

6.2 Desta feita, visando atender a legalidade do Ato administrativo, o interesse público e as necessidades da administração municipal, destacamos a necessidade de se realizar a locação da área em questão.

6.3 Sendo assim, diante do atendimento das formalidades mínimas para atendimento das necessidades do interesse público, foram contratados profissionais técnicos na área de avaliação e imóveis, com a finalidade de proceder avaliação referente ao valor do aluguel que poderá ser suportado pela Municipalidade, a despeito do mercado local para aquele tipo de imóvel, e/ou semelhante.

6.3.1 Das características do Imóvel:

Trata-se de uma edificação de fins institucionais, erigida em concreto armado e fechamento em sistema de alvenaria, possuindo área total executada de aproximadamente 1.278m², sendo constituintes:

- a) Edificação institucional (aproximadamente de 1.183 m²);
- b) Garagem coberta externa (aproximadamente de 95 m²);

O seu sistema de acabamento é diversificado, possuindo na área interna os revestimentos de paredes em pintura látex e peças cerâmicas, pisos em cerâmica e assoalho de taco, forro em PVC/madeira/gesso acartonado e esquadrias de janelas e portas em madeira, ferro, vidro temperado e alumínio.

As instalações elétricas e hidrossanitárias são embutidas. Diversas salas são dotadas de ventilação/refrigeração forçada. A fachada da edificação possui revestimento em textura projetada. O sistema de cobertura é executado em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento. Em relação a edificação, a mesma apresenta no sistema de cobertura, instalações fotovoltaicas a fim de converter a luz do sol em energia elétrica por meio de painéis solares.

Ainda, as instalações de água fria são provenientes ao poço artesiano localizado no terreno do imóvel, sendo água potável distribuída para as áreas de todo empreendimento.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

Quanto às áreas do imóvel, compreendem os seguintes cômodos internos:

- a) 01 (um) Auditório com capacidade para aproximadamente 100 pessoas;
- b) 04 (quatro) Salas de coordenação com banheiro interno;
- c) 01 (uma) Sala de coordenação sem banheiro;
- d) 01 (uma) Sala de reunião/atividades;
- e) 04 (quatro) Salas de aula;
- f) 02 (dois) Banheiros sociais (Fem./Masc.);
- g) 01 (um) Banheiro adaptado à P.N.E;
- h) 01 (uma) Área de recreação com banheiro;
- i) 02 (duas) salas e área externa em piso de grama sintética;
- j) Área de circulação aberta entre as salas com piso de paver;
- k) Área de circulação coberta entre salas e banheiros, com acesso a lateral da edificação;
- l) 01 (um) Banheiro com 05 áreas internas (mictório/chuveiros), além de lavabo;
- m) 01 (Uma) Cozinha;
- n) 01 (um) refeitório com acesso a fachada da edificação;
- o) 01 Sala de controle do sistema de conversão de energia solar.

Já, na área externa identifica-se as seguintes áreas: capela, garagem coberta, garagem descoberta e gramado.

Totalizando a área total do terreno de aproximadamente 5.982m², sendo aproximadamente 1.278m² de área construída.

6.4 Assim, por força de tais fatos, impõe-se a imperiosa necessidade de locação do imóvel, visando o atendimento das necessidades já justificadas neste estudo. Oportunizando que a administração dê continuidade nos serviços prestados pelo CEMAEM, e da mesma forma remunerar o proprietário pela locação do imóvel almejado.

6.5 Todos os demais elementos necessários ao atendimento à demanda da Administração estarão dispostos no Termo de Referência, entre eles as obrigações e responsabilidades da contratada e demais especificidades do objeto.

7. JUSTIFICATIVA DO PREÇO E DAS QUANTIDADES

7.1 Como forma de dar eficácia ao artigo 5º, incisos I, II e III do Decreto Municipal nº 508/2023 quanto à estimativa preliminar de preços, foram considerados os valores determinados pelos avaliadores, porém, considerado o valor proposto pela entidade, conforme destaque em ofício, apensado a este estudo. Para os valores a serem pagos levou-se em consideração o período de atendimento de 36 (trinta e seis) meses.

Para o período proposto evidencia-se tempo estimado para a administração planejar e executar obra semelhante para alocar o centro municipal de apoio educacional. Portanto o período da locação visualiza-se como suficiente para sua conclusão, salvo força maior, eventos climáticos extremos.

7.2 A pesquisa de preços definitiva para o objeto, está embasada no Decreto Municipal nº 508/2023, Portaria Municipal nº 302, de 2023, e determina os valores habitualmente pagos pela administração municipal, quando de contratação de objetos semelhantes.

7.3 Os produtos relacionados e o seu estimativo foram baseados no levantamento das necessidades da Secretaria, nas situações programadas e na previsão de disponibilidade para enfrentar situações não programadas que exigem pronto atendimento.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

Item	Especificação	Quantidade	Unidade	Valor Mensal da locação R\$	Valor total estimado para a locação R\$
01	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COM ÁREA TOTAL DE 5.982 M ² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.278 M ² , DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, COM SEDE NA RUA BISPO DOM CARLOS, 819, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE PALMAS/PR, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O N° 75.661.264/0001-95, REGISTRADA SOB A MATRÍCULA DE N°35.436, DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO, DESTINADO A FORNECER CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO MUNICIPAL DE APOIO EDUCACIONAL MULTIDISCIPLINAR (CEMAEM). DA LOCALIZAÇÃO: SITUADO A RUA DO SEMINÁRIO, 2833, BAIRRO JARDIM SEMINÁRIO, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO.	36 (Trinta e seis)	Meses	R\$17.000,00	R\$612.000,00

7.4 O valor estimado da locação para um período de 36 (trinta e seis) meses, será de **R\$612.000,00 (seiscentos e doze mil reais)**.

7.5 O valor será pago em **36 (trinta e seis) parcelas** iguais e consecutivas, a título de aluguel, no valor mensal de **R\$17.000,00 (quinze mil reais)**, até o 10º dia útil de cada mês, como exige a lei.

7.6. Das avaliações imobiliárias:

Objetivando estimar o valor a ser pago pela locação foram contratados pelo município, alguns profissionais avaliadores de imóveis, a fim de elaborarem Laudo técnico de avaliação imobiliária, para o imóvel a ser locado, vejamos:

- a) Avaliação 01: Realizada pelo senhor Vinícius Ferreira Bueno, Engenheiro Civil, com registro no CREA/PR nº188516-D, considerando o valor de R\$33.000,00, para locação mensal do imóvel;
- b) Avaliação 02: Realizada pelo senhor Gean Carlos Bernardi da Silva, Engenheiro Civil, com registro no CREA/PR nº192517-D, considerando o valor de R\$22.341,36, para locação mensal do imóvel;
- c) Avaliação 03: Realizada pelo senhor Ivo Sendeski, Corretor de Imóveis, com registro no COFECI nº01753, considerando o valor de R\$30.000,00, para locação mensal do imóvel;
- d) Avaliação 04: Realizada pelo senhora Lenecir Rita, Corretor de Imóveis, com registro no CRECI nºF30535, considerando o valor de R\$28.000,00, para locação mensal do imóvel;

7.7 Do valor a ser considerado:

Após considerar as avaliações mercadológicas realizadas pelos peritos avaliadores a qual conclui por um valor médio estimado de R\$28.335,34. O município abriu negociação com a entidade, a fim de se definir um valor ideal para a locação do imóvel. Transcorrida a fase de negociação a Mitra Diocesana, se manifestou através de proposta comercial, parte deste estudo, definindo o valor mensal na ordem de R\$17.000,00, para a locação do imóvel. Considerando que a diferença no valor locatício em relação à avaliação mercadológica configure como apoio a atividade intencionada para o local.

8. JUSTIFICATIVA PARA PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO (ITEM OU GRUPO)

8.1 Em regra, conforme disposições estabelecidas na alínea b, inciso V, do art. 40 da Lei nº 14.133/21, o planejamento da compra deverá atender, entre outros, ao princípio do parcelamento, quando for tecnicamente viável e economicamente vantajoso, com vistas ao melhor aproveitamento dos recursos disponíveis no mercado e à ampliação da competitividade sem perda da economia de escala.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

8.2 O objeto a ser contratado não é passível de parcelamento, e ou qualquer outra divisão, por se tratar de imóvel de único proprietário.

9. IMPACTOS AMBIENTAIS

9.1 Fundamentação: Descrição de possíveis impactos ambientais e respectivas medidas mitigadoras, incluídos requisitos de baixo consumo de energia e de outros recursos, bem como logística reversa para desfazimento e reciclagem de bens e refugos, quando aplicável. (Inciso XII do § 1º do art. 18 da Lei 14.133/21).

9.2 O procedimento para as contratações de interesse público devem buscar sempre a proposta mais vantajosa, trazendo um agrupamento de benefícios, onde, tal conceito vai além do mero ato de obter os menores preços, mas, sim, analisar os benefícios do processo, onde é necessário avaliar os impactos positivos e negativos na aquisição quanto a:

- a) A observância de normas e critérios de sustentabilidade;
- b) O emprego apurado dos recursos públicos;
- c) Conservação e gestão responsável de recursos naturais;
- d) Uso de insumos ambientalmente sustentáveis, sempre que existir a oferta;
- e) Remoção e destinação final apropriada dos resíduos gerados pela execução dos serviços;
- f) Observância das normas de qualidade e certificação nacionais e públicas como INMETRO e ABNT, IAT, CONAMA, entre outras;

9.4 Diante disso, e como o local a ser locado e provido de sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, possui poço artesiano para o fornecimento de água, possui sistema público de coleta de lixo orgânico e de materiais recicláveis, ampla área contemplada com gramado, arborização em todo o terreno com diversas espécies de árvores e plantas, contribuem significativamente para a minimizar os impactos ambientais.

9.5 Consoante ao exposto, deverão as equipes técnicas do Município, em especial as da secretaria de meio ambiente, acompanhar e orientar as atividades da entidade, a fim de, trazer soluções ambientalmente sustentáveis.

10. VIABILIDADE DA CONTRATAÇÃO

10.1. O presente Estudo Técnico Preliminar evidencia que a contratação da solução nele descrita mostra-se técnica, econômica e fundamentadamente viável e necessária.

Francisco Beltrão/PR, 01 de abril de 2025.

Nelson Venzo
Elaborador do ETP





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 4691-60AF-DD66-C1EA

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

- ✓ NELSON VENZO (CPF 956.XXX.XXX-34) em 07/04/2025 08:46:07 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/4691-60AF-DD66-C1EA>



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

DECRETO MUNICIPAL N.º 586 DE 05 DE NOVEMBRO DE 2019

PUBLICADO

DATA: 07/11/2019
EDIÇÃO Nº: 1771
FLS: 77
ASS.

Dispõe sobre a criação de unidade orgânica e funcional na estrutura da Secretaria Municipal da Educação e Cultura, denominada Centro Municipal De Apoio Educacional Multidisciplinar Maria De Fátima Peres Oliveira e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais,

Considerando o disposto na Constituição Federal em seu Art. 208, inciso III, prevendo o dever do Estado em garantir atendimento educacional especializado as pessoas com necessidades especiais, preferencialmente na rede regular de ensino;

Considerando o teor da Resolução nº 4, de 02 de outubro de 2009 do Conselho Nacional de Educação/Câmara de Educação Básica, que dispõe que os sistemas de ensino devem matricular os alunos com deficiência nas classes comuns do ensino regular e no Atendimento Educacional Especializado (AEE) ofertado em salas de recursos multifuncionais ou em Centros de Atendimento Educacional Especializado, no turno inverso da escolarização;

Considerando o direito à acessibilidade, previsto na Lei nº 7.853/89 e no Decreto nº 3.298/99; nas Leis nº 10.048/00 e 10.098/00, bem como no Decreto nº 5.296/04,

DECRETA:

Art. 1º Fica criada, na estrutura organizacional da Secretaria Municipal da Educação e Cultura, a unidade orgânica e funcional denominada Centro Municipal De Apoio Educacional Multidisciplinar Maria De Fátima Peres Oliveira, estabelecida à Rua Niterói, nº 468, Bairro Alvorada, nesta cidade e comarca.

Art. 2º A unidade será regida pelas disposições legais pertinentes às atividades desenvolvidas e, especialmente, pelo Regimento Interno, elaborado e aprovado pelo quadro técnico de servidores que compõe a unidade, que disciplinará os critérios e requisitos para matrícula, atividades, frequência e outros requisitos no que se refere ao adequado funcionamento da repartição.

Art. 3º As despesas decorrentes da implantação e do funcionamento do Centro correrão as expensas de dotação orçamentária própria do Orçamento Geral do Município.

Art. 4º Este decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Francisco Beltrão, Estado do Paraná, 05 de novembro de 2019.


CLEBER FONTANA
PREFEITO MUNICIPAL



Ofício 24/2025

À

Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão

Exmo. Sr. Antonio Pedron - Prefeito Municipal de Francisco Beltrão

Ref.: Proposta de locação imobiliária

MITRA DIOCESANA DE PALMAS, Organização Religiosa, inscrita no CNPJ 75.661.264/0001-95, neste ato representada por D. EDGAR XAVIER ERTL, vem através desse apresentar o quanto segue:

Considerando o manifesto interesse dessa municipalidade na locação do imóvel fração do terreno Lote 31-rem. da Gleba 03FB, matrícula 35.436 do 2º Registro de Imóveis, com área ideal de 5.982,22m², sendo cerca de 1.278,00m² de edificações;

Considerando o laudo de avaliação imobiliária o qual constou o valor locatício de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais);

Considerando a disponibilidade de energia elétrica oriunda de geração solar e água de poço artesiano vinculadas à locação, além da mobília agregadas ao imóvel;

Manifestamos a proposta de locação imobiliária:

- ✓ 1. Valor locatício de R\$ 17.000,00 (dezessete mil reais) mensais para o prazo de 3 anos à título de locação, consumo de energia elétrica e água, possibilitando o reajuste mensal pelo índice contratual acordado;
- ✓ 2. Manutenção do 5º Termo de Aditivo ao "Termo de Colaboração n. 04/2022, decorrente do "Chamamento Público n. 11/2022", referente ao convênio social entre o Município e a Cáritas Diocesana de Palmas/CIMMAD (CNPJ 78.072.253/0004-00), e o envio de colaboradores municipais para a atividade (Educadores, psicólogo, manutenção e limpeza), para o aumento do atendimento educacional;
- ✓ 3. Que o diferencial no valor locatício em relação a avaliação mercadológica configure como apoio à atividade intencionada no local, isto é, o Centro de Atendimento de Saúde para Autistas.

No aguardo de vossa manifestação, com votos de elevada estima e consideração,
Atenciosamente,

Francisco Beltrão /PR, 04 de abril de 2025

EDGAR XAVIER

ERTL:58906967934

Assinado de forma digital por
EDGAR XAVIER ERTL:58906967934
Dados: 2025.04.04 16:52:13 -03'00'

Mitra Diocesana de Palmas

D. Edgar Xavier Ertl, SAC

Representante Legal

Livro Nº 2

Registro Geral

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

MATRÍCULA
35.436

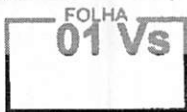
FOLHA
01



Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

LOTE Nº 31-REMANESCENTE (TRINTA E UM – REMANESCENTE), da GLEBA Nº 03-FB (TRES – FB). PROTOCOLO Nº 84.462(29/04/2021), situado dentro do perímetro urbano deste Município, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, localizado neste Município e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, Estado do Paraná, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, com a área de 220.646,34m² (DUZENTOS E VINTE MIL E SEISCENTOS E QUARENTA SEIS METROS E TRINTA E QUATRO DECIMETROS QUADRADOS), conforme memorial descritivo assinado pelo Técnico em Agrimensura Luiz Carlos da Silva CFT-BR010003777-2, TRT Nº BR20200627651, tendo o referido lote os seguintes limites e confrontações: **NORTE:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.114.099,990 m e E 297.244,168 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 100°02'55" e distância de 20,84 m, até o vértice 2, de coordenadas N 7.114.096,353 m e E 297.264,692 m, com azimute de 163°55'27" e distância de 30,08 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.114.067,451 m e E 297.273,021 m, com azimute de 221°29'11" e distância de 8,14 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.114.061,351 m e E 297.267,628 m, com azimute de 108°23'18" e distância de 12,06 m, até o vértice 5, de coordenadas N 7.114.057,546 m e E 297.279,076 m, com azimute de 85°10'00" e distância de 16,92 m, até o vértice 6, de coordenadas N 7.114.058,971 m e E 297.295,931 m, com azimute de 5°04'58" e distância de 7,80 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.114.066,743 m e E 297.296,623 m, com azimute de 124°43'40" e distância de 37,55 m, até o vértice 8, de coordenadas N 7.114.045,356 m e E 297.327,480 m, com azimute de 104°15'44" e distância de 19,96 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.114.040,439 m e E 297.346,823 m, com azimute de 134°37'16" e distância de 14,73 m, até o vértice 10, de coordenadas N 7.114.030,090 m e E 297.357,309 m, com azimute de 78°58'07" e distância de 28,60 m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.114.035,562 m e E 297.385,377 m, com azimute de 186°22'29" e distância de 16,51 m, até o vértice 12, de coordenadas N 7.114.019,153 m e E 297.383,543 m, com azimute de 194°17'47" e distância de 7,61 m, até o vértice 13, de coordenadas N 7.114.011,774 m e E 297.381,663 m, com azimute de 159°11'44" e distância de 8,86 m, até o vértice 14, de coordenadas N 7.114.003,494 m e E 297.384,809 m, com azimute de 100°07'17" e distância de 4,97 m, até o vértice 15, de coordenadas N 7.114.002,620 m e E 297.389,705 m, com azimute de 130°25'57" e distância de 14,82 m, até o vértice 16, de coordenadas N 7.113.993,006 m e E 297.400,989 m, Do ponto de partida no vértice 22, de coordenadas N 7.113.525,329 m e E 297.075,809 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula: 17.079, com azimute de 113°32'55" e distância de 80,45 m, até o vértice 23, de coordenadas N 7.113.493,187 m e E 297.149,559 m, Do ponto de partida do vértice 90, de coordenadas N 7.113.996,087 m e E 297.067,086 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário, com azimute de 124°09'28" e distância de 2,57 m, até o vértice 91, de coordenadas N 7.113.994,644 m e E 297.069,211 m, com azimute de 124°16'37" e distância de 13,52 m, até o vértice 92, de coordenadas N 7.113.987,030 m e E 297.080,383 m, com azimute de 123°44'15" e distância de 13,87 m, até o vértice 93, de coordenadas N 7.113.979,327 m e E 297.091,917 m, com azimute de 124°04'56" e distância de 22,01 m, até



o vértice 94, de coordenadas N 7.113.966,993 m e E 297.110,146 m. **LESTE:** Do ponto de partida no vértice 16, de coordenadas N 7.113.993,006 m e E 297.400,989 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Área de Preservação Permanente, com a Rua Cezar Antônio Toigo e com os Lotes 09, 08, 07, 06, 05, 04, 03 e 02 da Quadra 1.880, com azimute de 212°49'32" e distância de 167,74 m, até o vértice 17, de coordenadas N 7.113.852,051 m e E 297.310,060 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário, com os Lotes 01 e 02 da Quadra 1.882 e com a Rua Ataliba Frizzo, com azimute de 203°20'11" e distância de 88,72 m, até o vértice 18, de coordenadas N 7.113.770,590 m e E 297.274,916 m, deste, segue confrontando neste trecho com os Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da Quadra 1.887 e com o Lote 31-Rem, Matrícula 17.079 (Servidão de Passagem), com azimute de 204°23'24" e distância de 139,98 m, até o vértice 19, de coordenadas N 7.113.643,106 m e E 297.217,114 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-Rem, Matrícula 17.079 (Servidão de Passagem), com azimute de 204°53'49" e distância de 39,99 m, até o vértice 20, de coordenadas N 7.113.606,834 m e E 297.200,279 m. Do ponto de partida do vértice 21, de coordenadas N 7.113.638,713 m e E 297.126,415 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula 17.079, com azimute de 204°03'09" e distância de 124,16 m, até o vértice 22, de coordenadas N 7.113.525,329 m e E 297.075,809 m, Do ponto de partida do vértice 23, de coordenadas N 7.113.493,187 m e E 297.149,559 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua Ione Guzzi, com o Lote 01 da Quadra 1.896 e com a Área de Preservação Permanente, com azimute de 203°13'59" e distância de 53,62 m, até o vértice 24, de coordenadas N 7.113.443,913 m e E 297.128,407 m, deste segue confrontando neste trecho com a Área de Preservação Permanente, com o Lote 12 da Quadra 1.897, com a Rua Jeronimo Koslowski e com a Área de Preservação Permanente, com azimute de 200°09'06" e distância de 403,96 m, até o vértice 25, de coordenadas N 7.113.064,685 m e E 296.989,241 m. **SUL:** Do ponto de partida do vértice 20, de coordenadas N 7.113.606,834 m e E 297.200,279 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula 17.079, com azimute de 293°20'40" e distância de 80,45 m, até o vértice 21, de coordenadas N 7.113.638,713 m e E 297.126,415 m, Do ponto de partida no vértice 25, de coordenadas N 7.113.064,685 m e E 296.989,241 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 313°39'46" e distância de 36,15 m, até o vértice 26, de coordenadas N 7.113.089,647 m e E 296.963,086 m, com azimute de 312°31'20" e distância de 30,11 m, até o vértice 27, de coordenadas N 7.113.109,999 m e E 296.940,893 m, Do ponto de partida do vértice 100, de coordenadas N 7.114.078,077 m e E 297.225,438 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 301°49'29" e distância de 5,20 m, até o vértice 101, de coordenadas N 7.114.080,819 m e E 297.221,020 m. **OESTE:** Do ponto de partida do vértice 27, de coordenadas N 7.113.109,999 m e E 296.940,893 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 341°42'45" e distância de 37,24 m, até o vértice 28, de coordenadas N 7.113.145,360 m e E 296.929,207 m, com azimute de 318°34'17" e distância de 21,15 m, até o vértice 29, de coordenadas N 7.113.161,216 m e E 296.915,214 m, com azimute de 7°34'13" e distância de 2,97 m, até o vértice 30, de coordenadas N 7.113.164,158 m e E 296.915,605 m, com



Livro Nº 2

Registro Geral

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu CarneiroMATRÍCULA
35.436FOLHA
02

Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

azimute de $351^{\circ}12'59''$ e distância de 6,04 m, até o vértice 31, de coordenadas N 7.113.170,125 m e E 296.914,683 m, com azimute de $297^{\circ}59'20''$ e distância de 2,18 m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.113.171,147 m e E 296.912,760 m, com azimute de $323^{\circ}50'10''$ e distância de 21,99 m, até o vértice 33, de coordenadas N 7.113.188,904 m e E 296.899,781 m, com azimute de $333^{\circ}43'34''$ e distância de 7,22 m, até o vértice 34, de coordenadas N 7.113.195,376 m e E 296.896,586 m, com azimute de $18^{\circ}02'38''$ e distância de 12,10 m, até o vértice 35, de coordenadas N 7.113.206,878 m e E 296.900,333 m, com azimute de $355^{\circ}08'19''$ e distância de 13,64 m, até o vértice 36, de coordenadas N 7.113.220,470 m e E 296.899,177 m, e com azimute de $355^{\circ}23'21''$ e distância de 10,18 m, até o vértice 37, de coordenadas N 7.113.230,613 m e E 296.898,359 m, com azimute de $23^{\circ}22'45''$ e distância de 10,54 m, até o vértice 38, de coordenadas N 7.113.240,289 m e E 296.902,542 m, com azimute de $17^{\circ}12'43''$ e distância de 8,41 m, até o vértice 39, de coordenadas N 7.113.248,327 m e E 296.905,032 m, com azimute de $350^{\circ}37'33''$ e distância de 34,77 m, até o vértice 40, de coordenadas N 7.113.282,636 m e E 296.899,368 m, com azimute de $353^{\circ}11'51''$ e distância de 27,42 m, até o vértice 41, de coordenadas N 7.113.309,865 m e E 296.896,120 m, com azimute de $314^{\circ}44'00''$ e distância de 15,50 m, até o vértice 42, de coordenadas N 7.113.320,773 m e E 296.885,110 m, com azimute de $317^{\circ}06'43''$ e distância de 11,74 m, até o vértice 43, de coordenadas N 7.113.329,377 m e E 296.877,118 m, com azimute de $36^{\circ}00'17''$ e distância de 7,54 m, até o vértice 44, de coordenadas N 7.113.336,158 m e E 296.880,426 m, com azimute de $346^{\circ}35'28''$ e distância de 15,18 m, até o vértice 45, de coordenadas N 7.113.350,927 m e E 296.876,905 m, com azimute de $64^{\circ}19'49''$ e distância de 17,29 m, até o vértice 46, de coordenadas N 7.113.358,415 m e E 296.892,486 m, com azimute de $38^{\circ}48'35''$ e distância de 9,37 m, até o vértice 47, de coordenadas N 7.113.365,713 m e E 296.898,356 m, com azimute de $13^{\circ}19'52''$ e distância de 31,54 m, até o vértice 48, de coordenadas N 7.113.396,403 m e E 296.905,628 m, com azimute de $310^{\circ}41'44''$ e distância de 11,20 m, até o vértice 49, de coordenadas N 7.113.403,706 m e E 296.897,136 m, com azimute de $35^{\circ}24'55''$ e distância de 18,53 m, até o vértice 50, de coordenadas N 7.113.418,804 m e E 296.907,871 m, com azimute de $7^{\circ}19'21''$ e distância de 21,56 m, até o vértice 51, de coordenadas N 7.113.440,188 m e E 296.910,619 m, com azimute de $96^{\circ}23'04''$ e distância de 7,98 m, até o vértice 52, de coordenadas N 7.113.439,301 m e E 296.918,547 m, com azimute de $9^{\circ}33'06''$ e distância de 41,85 m, até o vértice 53, de coordenadas N 7.113.480,566 m e E 296.925,491 m, com azimute de $8^{\circ}06'56''$ e distância de 23,61 m, até o vértice 54, de coordenadas N 7.113.503,944 m e E 296.928,825 m, com azimute de $342^{\circ}47'37''$ e distância de 10,09 m, até o vértice 55, de coordenadas N 7.113.513,582 m e E 296.925,840 m, com azimute de $353^{\circ}35'17''$ e distância de 33,46 m, até o vértice 56, de coordenadas N 7.113.546,837 m e E 296.922,103 m, com azimute de $59^{\circ}11'55''$ e distância de 14,13 m, até o vértice 57, de coordenadas N 7.113.554,072 m e E 296.934,238 m, com azimute de $62^{\circ}26'18''$ e distância de 2,60 m, até o vértice 58, de coordenadas N 7.113.555,275 m e E 296.936,544 m, com azimute de $348^{\circ}43'16''$ e distância de 26,62 m, até o vértice 59, de coordenadas N 7.113.581,377 m e E 296.931,338 m, com azimute de $37^{\circ}29'55''$ e distância de 22,99 m, até o



vértice 60, de coordenadas N 7.113.599,618 m e E 296.945,334 m, com azimute de 282°41'30" e distância de 25,80 m, até o vértice 61, de coordenadas N 7.113.605,286 m e E 296.920,164 m, com azimute de 63°54'55" e distância de 20,87 m, até o vértice 62, de coordenadas N 7.113.614,462 m e E 296.938,907 m, com azimute de 338°47'06" e distância de 28,56 m, até o vértice 63, de coordenadas N 7.113.641,090 m e E 296.928,571 m, com azimute de 301°32'12" e distância de 26,61 m, até o vértice 64, de coordenadas N 7.113.655,009 m e E 296.905,890 m, com azimute de 18°45'03" e distância de 6,52 m, até o vértice 65, de coordenadas N 7.113.661,185 m e E 296.907,987 m, com azimute de 100°28'32" e distância de 7,91 m, até o vértice 66, de coordenadas N 7.113.659,746 m e E 296.915,767 m, com azimute de 65°52'12" e distância de 15,46 m, até o vértice 67, de coordenadas N 7.113.666,065 m e E 296.929,875 m, com azimute de 286°23'40" e distância de 6,41 m, até o vértice 68, de coordenadas N 7.113.667,874 m e E 296.923,727 m, com azimute de 22°12'57" e distância de 11,57 m, até o vértice 69, de coordenadas N 7.113.678,584 m e E 296.928,101 m, com azimute de 294°16'00" e distância de 11,39 m, até o vértice 70, de coordenadas N 7.113.683,263 m e E 296.917,720 m, com azimute de 28°30'35" e distância de 26,33 m, até o vértice 71, de coordenadas N 7.113.706,399 m e E 296.930,287 m, com azimute de 336°09'26" e distância de 11,53 m, até o vértice 72, de coordenadas N 7.113.716,948 m e E 296.925,625 m, com azimute de 57°39'28" e distância de 47,54 m, até o vértice 73, de coordenadas N 7.113.742,379 m e E 296.965,788 m, com azimute de 328°06'28" e distância de 19,02 m, até o vértice 74, de coordenadas N 7.113.758,530 m e E 296.955,738 m, com azimute de 25°38'25" e distância de 29,49 m, até o vértice 75, de coordenadas N 7.113.785,119 m e E 296.968,500 m, com azimute de 54°22'20" e distância de 6,77 m, até o vértice 76, de coordenadas N 7.113.789,061 m e E 296.974,001 m, com azimute de 52°46'38" e distância de 35,87 m, até o vértice 77, de coordenadas N 7.113.810,759 m e E 297.002,563 m, com azimute de 68°31'17" e distância de 17,04 m, até o vértice 78, de coordenadas N 7.113.816,998 m e E 297.018,420 m, com azimute de 88°33'59" e distância de 19,89 m, até o vértice 79, de coordenadas N 7.113.817,496 m e E 297.038,299 m, com azimute de 5°01'33" e distância de 12,04 m, até o vértice 80, de coordenadas N 7.113.829,486 m e E 297.039,354 m, com azimute de 18°12'51" e distância de 9,35 m, até o vértice 81, de coordenadas N 7.113.838,365 m e E 297.042,276 m, com azimute de 16°27'49" e distância de 9,13 m, até o vértice 82, de coordenadas N 7.113.847,118 m e E 297.044,862 m, com azimute de 340°49'49" e distância de 12,91 m, até o vértice 83, de coordenadas N 7.113.859,315 m e E 297.040,622 m, com azimute de 356°38'21" e distância de 39,29 m, até o vértice 84, de coordenadas N 7.113.898,536 m e E 297.038,318 m, com azimute de 19°22'38" e distância de 30,10 m, até o vértice 85, de coordenadas N 7.113.926,929 m e E 297.048,304 m, com azimute de 352°51'36" e distância de 27,06 m, até o vértice 86, de coordenadas N 7.113.953,775 m e E 297.044,942 m, com azimute de 86°21'55" e distância de 20,72 m, até o vértice 87, de coordenadas N 7.113.955,089 m e E 297.065,621 m, com azimute de 11°26'32" e distância de 3,62 m, até o vértice 88, de coordenadas N 7.113.958,635 m e E 297.066,339 m, com azimute de 319°24'08" e distância de 20,68 m, até o vértice 89, de coordenadas N



7.113.974,337 m e E 297.052,881 m, com azimute de 33°08'51" e distância de 25,98 m, até o vértice 90, de coordenadas N 7.113.996,087 m e E 297.067,086 m, Do ponto de partida do vértice 94, de coordenadas N 7.113.966,993 m e E 297.110,146 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário e com o Lote 63-E da Gleba 03-FB, com azimute de 44°03'00" e distância de 30,62 m, até o vértice 95, de coordenadas N 7.113.989,003 m e E 297.131,438 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-E da Gleba 03-FB e com o Lote 63-E1 da Gleba 03-FB, com azimute de 44°58'44" e distância de 28,82 m, até o vértice 96, de coordenadas N 7.114.009,392 m e E 297.151,813 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-E1 da Gleba 03-FB e com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 45°45'14" e distância de 33,10 m, até o vértice 97, de coordenadas N 7.114.032,489 m e E 297.175,525 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 47°42'56" e distância de 21,42 m, até o vértice 98, de coordenadas N 7.114.046,902 m e E 297.191,374 m, com azimute de 47°20'43" e distância de 27,07 m, até o vértice 99, de coordenadas N 7.114.065,245 m e E 297.211,283 m, com azimute de 47°48'27" e distância de 19,11 m, até o vértice 100, de coordenadas N 7.114.078,077 m e E 297.225,438 m, Do ponto de partida do vértice 101, de coordenadas N 7.114.080,819 m e E 297.221,020 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 50°22'03" e distância de 30,06 m, até o vértice 1, de coordenadas N 7.114.099,990 m e E 297.244,168 m. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 17.079 livro 02, deste 2º Ofício. PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DE PALMAS, entidade religiosa, com sede em Palmas, inscrita no CNPJ 75.661.264/0041-82, com sede na Rua Bispo Dom Carlos, nº 611, Centro, em Palmas-PR. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AAMAA000000009421E.

C: 30,00 VRC: R\$ 6,31

AV-1-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Averbação de Construção: Procedê-se está averbação para constar que sobre imóvel da presente matrícula foi construída um **SEMINÁRIO DIOCESANO DE FILOSOFIA**, com área de **735,92m² (SETECENTOS E TRINTA E CINCO METROS E NOVENTA E DOIS DECIMETROS QUADRADOS)**, com estrutura em alvenaria, cobertura de Cimento amianto, pisos de Taco e cerâmica, forro de laje e PVC, com revestimento em esmalte sintético, conforme alvará de Licença nº 02/2003 Retificação, certidão de habite-se nº 103/2003-Retificação, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, CND do INSS sob nº 003172008-14021040, expedida em 16 de Janeiro de 2.008, Planta de Construção. Valor; R\$100.000,00. Guia do Funrejus nº 07071011100090172, no valor de R\$200,00. Cujos documentos ficam arquivados neste cartório. Cuja construção já encontra-se Averbada no AV-3-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000037721V.



C: 630,00 VRC - R\$136,71.

AV-2-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Averbação de Construção: Proceder-se esta averbação para constar que sobre imóvel da presente matrícula foi feita uma **ampliação em alvenaria do (Seminário Diocesano de Filosofia)**, com área de **991,11m² (NOVECENTOS E NOVENTA E UM METROS E ONZE DECIMETROS QUADRADOS)**, com estrutura em alvenaria, cobertura de Cimento amianto, pisos de cerâmica, forro de Laje, com revestimento PVA Látex, conforme Alvará de Licença nº 291/003 Retificação, certidão de habite-se nº 242/2006-Retificação, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, CND do INSS sob nº nº 003172008-14021040, expedida em 16 de Janeiro de 2.008, Planta de Construção. Valor: R\$100.000,00 Guia do Funrejus nº 07071011000090172, no valor de R\$200,00. Cujos documentos ficam arquivados neste cartório. Cuja construção já encontra-se Averbada no AV-4-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000037821T

C: 630,00 VRC - R\$136,71.

AV-3-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Conservação de Área de Reserva Legal: Proceder-se esta averbação, para constar que em conformidade com o Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal - SISLEG nº 1.092.462-1, Protocolo nº 7.271.834-8, expedido pelo IAP em 11/11/2008, assinado pelo proprietário do presente imóvel e pelo Sr. Izair Antônio Favretto, Chefe do Escritório Regional de Francisco Beltrão-PR.: O proprietário por si seus herdeiros e/ou sucessores, grava restrição de RESERVA LEGAL, sobre uma área de 4,6300 hectares, correspondendo a 20,00% da área total, conforme mapas e croqui, que fica arquivado neste Ofício do Cartório de Registro de Imóveis. O proprietário se compromete no mesmo Termo a restaurar a vegetação nativa de Preservação Permanente em 0,2930 hectares com o plantio de essências nativas até a data de 11/11/2009. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Cuja Conservação de área de Reserva Legal já encontra-se averbada no AV-7-M-17.079 Livro02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000037921R.

C: 315,00 VRC - R\$68,36.

AV-4-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Comodato: Proceder-se a presente averbação, conforme Convênio de Atividade Apostólica/Particular, do dia 30 de maior de



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 080184.2.0035436-03

Livro Nº 2

Registro Geral

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

MATRÍCULA
35.436

FOLHA
04



Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

2012., para constar que a proprietária do presente imóvel a **MITRA DIOCESANA DE PALMAS**, inscrita no CNPJ nº 75.661.264/0001-95, representada por seu Bispo Diocesano, Dom José Antônio Peruzzo, brasileiro, solteiro, religioso, portador da CI 2.089.089-Pr e CPF nº 524.502.799-20, residente e domiciliado à Rua Dom Carlos, 819, na cidade de Palmas-PR., coloca a disposição da conveniada a **ASSOCIAÇÃO CARITATIVA SÃO JOSÉ**, pessoa jurídica de direito religiosa, inscrita no CNPJ nº 89.707.228/0001-20, situada na rua Giocondo Felipe, 1470, bairro Vila Nova, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, representada pela sua Presidente Maria Helena Ribeiro de Abreu, brasileira, solteira, religiosa, portadora da CI nº 105749008 e CPF Nº 618.717.960-91, residente e domiciliada atualmente na Rua Giocondo Felipe, 1470, bairro Vila Nova, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR., a área de 10.000m² (dez mil metros quadrados), do presente imóvel, para que ali seja edificado pela CONVENIADA, um MOSTEIRO, onde abrigará as Irmãs Carmelitas em número que a Congregação definirá. O presente COMODATO será por tempo indeterminado, isto é, até que ali as Irmãs Carmelitas estejam residindo. Outras condições: as constantes no presente convênio. Cujo Comodato já encontra-se averbado no nº 8 e A-9-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021. Selo Funarpen: 0184835AVAA00000000380218. C: 315,00 VRC - R\$68,36.

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO COMODATO
VALOR: R\$ 15,68

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





Curia Diocesana

ATA DE TOMADA DE POSSE DE DOM EDGAR XAVIER ERTL, SAC DA DIOCESE DE PALMAS - FRANCISCO BELTRÃO

No dia vinte e três de Julho de dois mil e dezesseis, às 17h, na Concatedral Nossa Senhora da Glória, em Francisco Beltrão-PR, tomou posse na Sede Episcopal da Diocese de Palmas - Francisco Beltrão, conforme prescreve o Ritual dos Bispos, Dom Edgar Xavier Ertl, SAC - Rg: 4.256.020-0 e CPF: 589.069.679-34. O Administrador Diocesano, Rvmo. Pe. Geraldo Macagnan no início da Celebração acolheu os Arcebispos, Bispos, Sacerdotes, Religiosos, Religiosas, Seminaristas, Autoridades Cíveis e Militares e o Povo de Deus da Diocese. Após o Evangelho leu a Bula do Santo Padre o Papa Francisco, de 27 de Abril de dois mil e dezesseis, Ano Santo Jubilar da Misericórdia do Senhor, nomeando o Monsenhor Edgar Xavier Ertl, SAC, Bispo da Diocese de Palmas - Francisco Beltrão, o qual foi ordenado na mesma Celebração Eucarística pelas mãos de S.Exa. Rvma. Dom Mauro Aparecido dos Santos, Arcebispo de Cascavel - PR e bispos ordenantes Dom Elói Roggia, SAC, Bispo da Prelazia de Borba - AM e Dom Júlio Endi Akamine, SAC, Bispo Auxiliar de São Paulo - SP. Representando o clero Diocesano, o Rvmo. Pe. Wagner José Raitz acolheu o novo Bispo manifestando a alegria da Igreja Diocesana em poder acolhê-lo como Pastor. Expressou o desejo diocesano de caminhar em unidade, fazendo referência ao lema de ordenação Episcopal de Dom Edgar Xavier Ertl: "Em Cristo sou vosso servo". O mesmo apresentou os Sacerdotes da Diocese de Palmas - Francisco Beltrão. Participaram da celebração, Arcebispos, Bispos, Sacerdotes, Religiosos, Religiosas, Seminaristas, Autoridades locais e de todo Sudoeste, bem como representantes de todas as Paróquias e um número muito grande de fiéis. E eu, Pe. Aldemir Francisco Belaver, secretário "ad hoc.", lavrei a presente ata que foi lida e assinada por Arcebispos, Bispos, Sacerdotes e Autoridades. Francisco Beltrão, 23 de Julho de 2016.


[Handwritten signatures and names on lines]


+ *[Signature]*
+ Helio Adelar Rumbert

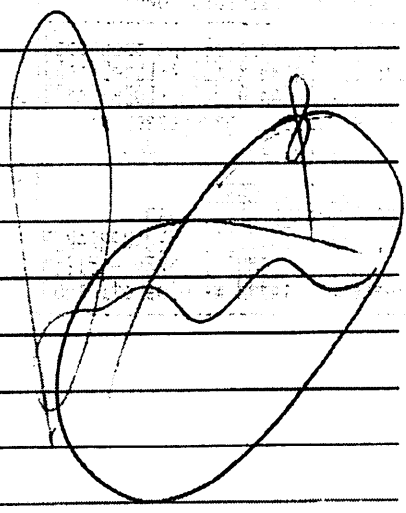
DIAC. GUILHERME *[Signature]*

Pe. Wagner José Raitz
Mauro Aparecido dos Santos
Pe. Marcos Tomic
Pe. Geraldo Macagnan
Pe. Aldemir Fr. Belaver
Pe. Marcelo Helbfer

R. Valdeci Bressani
 R. Deolezo Wiginetti
 R. Elzede Spiller
 R. Proença Assis
 R. Nilza de Albuquerque
 R. Maria A. V. [illegible]
 R. C. L. [illegible]
 R. Paulo de Brisch
 R. Eli S. Albano
 R. Glauco Salpato
 R. Maria Berka
 R. E. [illegible]
 R. [illegible]
 Sr. Luiz Heinen
 Jacqueline Hoffmann nascimento
 [illegible]


 Função Oficial das Pessoas Naturais,
 Registro de Títulos e Documentos e
 Registro Civil das Pessoas Jurídicas da
 Sede na Comarca de Palmas - Paraná
 Bernadeth Pacheco Franco
 Oficial
 Elizabeth Pacheco Franco Maria O. Cardoso H. Franco
 Substituta Escrevente
 Palmas - Paraná


 Função Oficial das Pessoas Naturais,
 Registro de Títulos e Documentos e
 Registro Civil das Pessoas Jurídicas da
 Sede na Comarca de Palmas - Paraná
 Bernadeth Pacheco Franco
 Oficial
 Elizabeth Pacheco Franco Maria O. Cardoso H. Franco
 Substituta Escrevente
 Palmas - Paraná



Registro de Títulos e Documentos
 Selo oDNOs.3IA1m.z8Oez, Controle: eAaKw.FJO1
 Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>
 PROTOCOLO Nº 0020693 - REGISTRO Nº 0020043 - LIVRO B-207 - FOLHA 176/176.
 Palmas, PR, 29 de julho de 2016


 Maria Olívia Cardoso Honaiser Franco - Escrevente

CERTIDÃO:

CERTIFICO, a pedido verbal de parte interessada que, consultando nesta Serventia o **LIVRO DE ESCRITURAS N° 259-P**, nele às **Fls. 131 a 133**, encontrei lavrado o instrumento com o seguinte teor:

PROCURAÇÃO BASTANTE que faz MITRA DIOCESANA DE PALMAS, na forma abaixo:

SAIBAM, quantos este público instrumento de procuração virem que, aos seis dias do mês de abril do ano de dois mil e vinte e dois (**06/04/2022**), nesta cidade e Comarca de Francisco Beltrão, Estado do Paraná, neste 2º Tabelionato de Notas, perante mim, Diego Patric Gemelli, Escrevente, compareceu como **Outorgante MITRA DIOCESANA DE PALMAS**, pessoa jurídica de direito privado com sede e foro na Rua Bispo Dom Carlos, nº 819, Centro, na cidade de Palmas-PR, inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.661.264/0001-95, com registro no Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais, Registro de Títulos e Documentos e Civil das Pessoas Jurídicas de Palmas-PR no Livro A nº 06, Fls. 81vº/82vº, sob nº de ordem 490, em 09/11/2006, neste ato representada, conforme documentos arquivados nesta Serventia em pasta própria sob nº 1.427, por seu Bispo Diocesano Sr. **EDGAR XAVIER ERTL**, brasileiro, solteiro, nascido em 03/09/1966, religioso, portador da Cédula de Identidade nº 4.256.020-0-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 589.069.679-34, residente e domiciliado à Travessa do Mosteiro, nº 81, na cidade de Francisco Beltrão-PR, reconhecido como o próprio por mim, Escrevente, através dos documentos de identificação apresentados, do que dou fé. Então, pela outorgante me foi dito que por este público instrumento nomeia e constitui seus **procuradores**: a) **SERGIO ALGERI FILHO**, brasileiro, solteiro, nascido em 08/08/1982, religioso, portador da Cédula de Identidade nº 5.945.969-4-SSP/PR, inscrito no CPF/MF nº 004.974.299-00, residente e domiciliado à Rua Alagoas, nº 524, bairro Alvorada, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereço eletrônico: não declarado; b) **VALDECIR BRESSANI**, brasileiro, solteiro, nascido em 01/08/1971, religioso, portador da Cédula de Identidade nº 5.554.482-4-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 773.112.309-00, residente e domiciliado à Travessa Frei Deodato, nº 289, Centro, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereço eletrônico: não declarado; c) **EDSON JUNIOR SANTOS**, brasileiro, solteiro, nascido em 31/05/1986, religioso, portador da Cédula de Identidade nº 9.483.868-1-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 079.070.809-40, residente e domiciliado à Rua Bispo Dom Carlos, nº 914, Centro, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereço eletrônico: não declarado; d) **ELIZANDRO SPILLERE**, brasileiro, solteiro, nascido em 24/01/1988, religioso, portador da Cédula de Identidade nº 8.323.811-9-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 059.219.659-36, residente à Rua do Seminário, nº 2833, bairro Jardim Seminário, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereço eletrônico: não declarado; aos quais confere amplos e gerais poderes de gerência e administração da **Matriz (MITRA DIOCESANA DE PALMAS)**, bem como de **todas as sua filiais, para agirem em conjunto ou isoladamente**, podendo para tanto: representá-la junto a quaisquer estabelecimentos bancários e cooperativas de crédito, cooperativas de crédito de livre admissão e estabelecimentos congêneres, podendo abrir, movimentar e encerrar contas corrente e Cadernetas de Poupança, inclusive as já existentes, assinar contratos de abertura de crédito, emitir, aceitar, endossar e descontar cheques, fazer depósitos e retiradas, autorizar passes e remessas, assinar guias de retiradas, receber ordem de pagamento, assinar contrato de câmbio ou boleto, requisitar talões de cheques, passar recibos, dar quitação, solicitar e obter informações sobre contas, requerer, alegar e assinar o que convier, prestar declarações, juntar e retirar documentos, solicitar e retirar cartão magnético, cadastrar e alterar, desbloquear e cancelar senhas, emitir, endossar, aceitar duplicatas, descontar, caucionar e entregar para cobrança bancária duplicatas, letras de câmbio e notas promissórias, assinando os respectivos contratos, propostas e borderôs; representar perante as Carteiras de Câmbio dos citados bancos, assinar contratos de remessa de numerários para o Exterior, ou de

recebimento de numerários do Exterior, sempre dentro das normas vigentes no País, representar junto ao Banco Central do Brasil, cumprir exigências; assinar toda a correspondência da outorgante, inclusive a dirigida aos bancos, dando instruções sobre títulos, autorizando abatimentos, descontos, prorrogações de vencimentos, entregas franco de pagamentos, protestos e o que mais preciso for; cobrar e receber quaisquer importâncias devidas a outorgante por qualquer título ou origem, mesmo de repartições públicas em geral, passando os competentes recibos e dando quitações, efetuar protestos de títulos de crédito, assinar os respectivos recibos e instrumentos, requerer, retirar aqueles títulos de estabelecimentos bancários aos quais ela haja endossado para cobrança, desde que vencidos e não tenham sido pagos pelos responsáveis, assim como também de Cartórios, assinar termos de entregas; admitir e demitir empregados, fixar-lhes salários e atribuições, assinando as respectivas Carteiras de Trabalho, Cartas de Aviso Prévio e demais documentos; assinar guias de Autorização para Movimentação de Conta Vinculados do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço de seus empregados; representá-la junto a repartições públicas, federais, estaduais, municipais, autarquias, de Economia Mista e Paraestatais, Pessoas Físicas e Jurídicas, inclusive junto à Secretaria da Receita Federal, Secretarias de Estado da Fazenda, Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, Instituto Nacional de Seguridade Social - INSS, IAPAS, Ministério do Trabalho, Prefeituras, Juntas de Conciliação e Julgamento, Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária, e aí requerer, alegar e assinar o que convier, apresentar provas, prestar declarações, juntar e retirar documentos, pagar impostos, taxas, receber restituições, receber e expedir correspondências simples ou registradas, com ou sem valor declarado, inclusive encomendas e Colis Postaux; comparecer em audiências, representar em qualquer juízo, instância ou tribunal, liquidar quaisquer questões trabalhistas, concordar, discordar, transigir, firmar termos de acordo e de compromisso, notificar e receber notificações; constituir advogados com os poderes contidos nas cláusulas "Ad Judicia" para defendê-la em toda e qualquer ação em que a mesma figure como autora, ré, oponente ou mandante, e os poderes de transigir, desistir, recorrer, receber, passar recibos, dar quitação, firmar termos de acordo e de compromisso, fazer declarações e requerimentos, comprar, vender, permutar, doar e alienar bens móveis e imóveis, bem como promover subdivisões e desmembramentos de áreas sejam rurais ou urbanas, fazer lavrar, outorgar e assinar escrituras públicas de transferência de qualquer natureza, transmitir posse, jús, domínio, direito e ação, receber e dar quitação, descrever e caracterizar bens, obrigar a outorgante pela evicção de direito, convencionar cláusulas e condições, re-ratificar e aditar, contratar serviços de topografia, localizar áreas, assinar divisões amigáveis de condomínio, proceder registros e averbações, assinar recibos de transferência de automóveis, representá-la no Departamento Nacional de Trânsito e órgãos congêneres, promover emplacamentos, seguros, solicitar parcelamentos de multas, solicitar CRLV ou 2ª Via de CRV (DUT), autorizar o uso de automóveis dentro e fora do território nacional, podendo, enfim, exercer todos os poderes aqui explícitos e implícitos, ao cabal e fiel desempenho do presente mandato, agindo sempre na defesa dos direitos e interesses da outorgante, que tudo dá por bom, firme e valioso. **Pela outorgante me foi dito que o presente mandato é válido por prazo indeterminado, podendo ser substabelecido no todo ou em parte, com ou sem reserva de poderes.** Certifico que a qualificação dos procuradores foram fornecidos pela outorgante, que declara se responsabilizar civil e criminalmente por sua veracidade e exatidão. **Ficam ciêntes as partes de que cessa a procuração nas seguintes condições: I) pela revogação ou pela renúncia; II) pela morte ou interdição de uma das partes; III) pela mudança de estado que inabilite o mandante a conferir os poderes, ou o mandatário para os exercer; IV) pelo término do prazo ou pela conclusão do negócio (Artigo 682 do Código Civil).** **ANOTAÇÃO:** O presente mandato fora utilizado em Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada no Serviço Distrital de Itapejara D'Oeste-PR, Comarca de Pato Branco-PR, no Lv. nº 108-N, fls. 074/077 em data de 20/04/2022, conforme Comunicado recebido via Mensageiro nesta data, e arquivado nestas Notas sob nº 1.399. Dou fé. Francisco Beltrão-PR, 22/04/2022. **ANOTAÇÃO [2]:** O presente mandato fora utilizado em Escrituras Públicas de Desapropriação Amigável, pelo

Serviço Distrital de Santa Izabel do Oeste-PR, lavrada às Fls. 060/065 do Lv. 145-N e Fls. 100/105 do Lv. 147-N, conforme comunicado recebido via mensageiro em data de 06/04/2023 e arquivado nestas Notas sob nº 1507. Dou Fé. Francisco Beltrão, 10 de Abril de 2023. **ANOTAÇÃO [3]:** O presente mandato, fora substabelecido com reserva de poderes em favor de ITACIR JOSE FRANCESCHINA, lavrada sob Fls. 167/167v do Lv. 09 aos 09/05/2023 pelo Tabelionato de Notas de Palmas-PR, conforme comunicado recebido via mensageiro em data de 10/05/2023 e arquivado nestas Notas sob nº 1.517. Dou Fé. Francisco Beltrão, 11 de maio de 2023. **ANOTAÇÃO [4]:** O presente mandato fora utilizado em Escritura Pública de Doação, pelo Serviço Distrital de Itapejara do Oeste-PR, lavrada às Fls. 055/057 do Lv. 114-N datada de 11/05/2023, conforme comunicado recebido via mensageiro em 11/05/2023 e arquivado nestas Notas sob nº 1517. Dou Fé. Francisco Beltrão, 12 de Maio de 2023. **ANOTAÇÃO [5]:** O presente mandato fora utilizado em Escritura Pública de Doação, lavrado às Fls. 049/051 do Lv. 00117-N datada de 25/09/2023, pelo Serviço Distrital de Itapejara do Oeste-PR, conforme comunicado recebido via mensageiro em 25/09/2023 e arquivado nestas Notas sob nº 1549. Dou Fé. Francisco Beltrão, 26 de setembro de 2023. **ANOTAÇÃO [6]:** O presente mandato fora utilizado em Escritura Pública de Extinção de Condomínio, lavrado às Fls. 053/064 do Lv. 154-N, datado de 12/01/2024, pelo Serviço Distrital de Pérola de Oeste-PR, comarca de Capanema-PR, conforme comunicado recebido via mensageiro na presente data e arquivado nestas Notas sob nº 005. Dou Fé. Francisco Beltrão, 23 de janeiro de 2024. Assim disseram, pediram-me e eu lhes lavrei esta PROCURAÇÃO, a qual feita e lhes sendo lida é achada conforme, aceita, outorgada e assinada comigo, Jader Luiz Ribeiro, que a escrevi, conferi, dou fé. assino em público e raso. Dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme item 11.2.18 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado. (aa) (Representante) EDGAR XAVIER ERTL. "NADA MAIS". É o que contém o referido instrumento, ao qual me reporto e dou fé. Em testemunho da verdade.

Francisco Beltrão, 07 de maio de 2024

Assinado digitalmente por:
JADER LUIZ RIBEIRO
CPF: 265.125.598-00
Certificado emitido por AC
CERTIFICA MINAS v5
Data: 07/05/2024 16:53:56:03:00

Jader Luiz Ribeiro
Tabelião



FUNARPEN
SELO DIGITAL Nº SFTN1.qGPhb.csJN-Up9ee.F484q
Consulte esse selo em: <https://selo.funarpen.com.br>



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: KXUHP-2G2KJ-P5CJD-MEPDU

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

✓ JADER LUIZ RIBEIRO (CPF 265.125.598-00) em 07/05/2024 16:53

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/KXUHP-2G2KJ-P5CJD-MEPDU>

REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARANÁ
SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
DEPARTAMENTO DA POLÍCIA CIVIL
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO

NOME
SERGIO ALGERI FILHO

FILIAÇÃO
SERGIO ALGERI
NOELI APARECIDA DE OLIVEIRA ALGERI

DATA NASCIMENTO **08/08/1982** NATURALIDADE **PRANCHITA/PR**
ORGÃO EXPEDIDOR **IIPR**

977-22-00058

Sergio A. Filho
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

REGISTRO GERAL 5.945.969-4 DATA DE EXPEDIÇÃO 18/01/2022
REGISTRO CIVIL
COMARCA-STO A SUDOESTE/PR, PRANCHITA
C.NASC=4839, LIVRO=6A, FOLHA=013

POLEGAR ESQUERDO

MARCUS VINICIUS DA COSTA MICHELOTTO
ASSINATURA DO DIRETOR

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

0
R
P
R
E
S

Emitido em : 08/02/97

VALIDO EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

SERGIO ALGERI FILHO

Assinatura

Este documento é comprovante de inscrição no CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS - CPF, vedada a exigência por terceiros, salvo nas cases previstos na legislação vigente.

MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal

CPF - CADASTRO DE PESSOAS FÍSICAS

Nome
SERGIO ALGERI FILHO

Nº de Inscrição **004974299-00** Data do Nascimento **08/08/82**



REPUBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
 MINISTERIO DOS TRANSPORTES
 SECRETARIA NACIONAL DE TRANSITO

CARTEIRA NACIONAL DE HABILITACAO / DRIVER LICENSE / PERMISO DE CONDUCCION

VALIDA EM TODO O TERRITORIO NACIONAL
 2817506203

2 e 1 NOME E SOBRENOME
 SERGIO ALGERI FILHO

11 HABILITACAO
 11/09/2000

3 DATA, LOCAL E UF DE NASCIMENTO
 08/08/1982 PRANCHITA/PR

4a DATA EMISSAO
 21/05/2024

4b VALIDADE
 21/05/2029

ACC
 D

4c DOC, IDENTIDADE / ORG. EMISSOR / UF
 5945969-4 SESP PR

4d CPF
 004.974.299-00

5 N° REGISTRO
 01441149117

8 CAT. HAB.
 AD

NACIONALIDADE
 BRASILEIRO

FILIAÇÃO
 SERGIO ALGERI

NOELI APARECIDA DE OLIVEIRA ALGERI

7 ASSINATURA DO PORTADOR

9	10	11	12	9	10	11	12
ACC				D			21/05/2029
A		21/05/2029		D1			
A1				BE			
B		21/05/2029		CE			
B1				C1E			
C		21/05/2029		DE			
C1				D1E			

12 OBSERVAÇÕES
 A

ADRIANO MARCOS FUERTADO
 DIRETOR PRESIDENTE - PR

ASSINATURA DO EMISSOR
 26860103060
 PR925094357

LOCAL
 CURITIBA, PR

PROIBIDO REPLICAR
 2817506203

PARANÁ
 SENATRAN CONTROL

ESTATUTO SOCIAL

DIOCESE DE PALMAS-FRANCISCO BELTRÃO

PRIMEIRA ALTERAÇÃO



CAPÍTULO I

DA ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO

Art. 1º - A DIOCESE DE PALMAS-FRANCISCO BELTRÃO, também denominada "MITRA DIOCESANA DE PALMAS", constituída como Organização Religiosa, é pessoa jurídica de direito privado, sem fins lucrativos e de fins não econômicos, de natureza eclesial, tendo seu Estatuto corporificado no Código de Direito Canônico. Foi ereta como Prelazia aos 09 de dezembro de 1933 pela Bula Papal "*Ad Marus Christifidelium Bonum*" e como Diocese aos 14 de janeiro de 1958, *ex vi* pela Bula Papal "*Quoniam Venerabilis Frater*". Em suas relações patrimoniais, civis, jurídicas e econômico-financeiras, a DIOCESE DE PALMAS-FRANCISCO BELTRÃO se apresenta civilmente pelo nome jurídico de "MITRA DIOCESANA DE PALMAS", inscrita no CNPJ/MF sob nº 75.661.264/0001-95, doravante denominada neste instrumento como "MITRA DIOCESANA DE PALMAS" ou "DIOCESE", com sede na Rua Bispo D. Carlos, n. 819, sala 01, Centro, CEP 85.690-025, na cidade de Palmas, Estado do Paraná. É regulada pelo Código de Direito Canônico, reconhecida civilmente por força do artigo 3º do Decreto nº 119 "A", de 07 de janeiro de 1890 e pelo "Acordo Brasil e Santa Sé" (Decreto 7. 107 de 11 de fevereiro de 2010), pela Legislação Brasileira, e pelas demais normativas universais e particulares do ordenamento canônico. É uma porção do povo de Deus confiada ao pastoreio do Bispo Diocesano ou em caso de vacância, pelo Administrador, de modo tal que, unindo-se, ela, a seu pastor, constitui uma Igreja particular, na qual está verdadeiramente presente e operante a Igreja de Cristo una, santa, católica e apostólica, conforme previsão normativa do cân. 369 do Código de Direito Canônico. Portanto, Pessoa Jurídica constituída, dotada de conteúdo moral e natureza eclesial, aceito como tal e acolhido pelo sistema jurídico brasileiro, pelo artigo 44, IV, da Lei 10.406 de 10 de janeiro de 2002, assim considerada como Organização Religiosa, referendada pelo art. 3º do "Tratado Internacional celebrado entre o Brasil e Santa Sé" promulgado nos termos do Decreto 7.107 de 11 de fevereiro de 2010.



Diocese de Palmas-Francisco Beltrão
Rua Bispo D. Carlos, 819, sala 01, Centro
CEP: 85.690-025
Palmas - PR.



(46) 3263-1134
curiadiocesanapalmas@gmail.com
diocesepalmasbeltrao.com.br

Art. 2º - O prazo de duração da DIOCESE DE PALMAS-FRANCISCO BELTRÃO é indeterminado.

Art. 3º - A MITRA DIOCESANA DE PALMAS tem sede e foro na cidade de Palmas/PR, com circunscrição delimitada nos municípios do Sudoeste do Paraná, a saber: Ampére, Barracão, Bela Vista da Caroba, Boa Esperança do Iguaçu, Bom Jesus do Sul, Bom Sucesso do Sul, Capanema, Chopinzinho, Clevelândia, Coronel Domingos Soares, Coronel Vivida, Cruzeiro do Iguaçu, Dois Vizinhos, Enéas Marques, Francisco Beltrão, Flor da Serra do Sul, Honório Serpa, Itapejara d'Oeste, Manfrinópolis, Mangueirinha, Mariópolis, Marmeleiro, Nova Esperança do Sudoeste, Nova Prata do Iguaçu, Palmas, Pato Branco, Pérola d' Oeste, Pinhal de São Bento, Planalto, Pranchita, Realeza, Renascença, Salgado Filho, Salto do Lontra, Santa Izabel do Oeste, São João, São Jorge D'Oeste, Saudade do Iguaçu, Santo Antônio do Sudoeste, Sulina, Verê e Vitorino, podendo expandir sua jurisdição ou gerar novas personalidades jurídicas, por desmembramento ou subdivisão.

Art. 4º - A DIOCESE DE PALMAS-FRANCISCO BELTRÃO tem por finalidade:

- ✓ I - ser uma porção do povo de Deus constituída por paróquias, seminários, pastorais, movimentos, organismos, serviços e comunidades que atuem, enquanto presença operante da Igreja de Cristo, na evangelização por meios da transmissão da Palavra de Deus, na santificação operada por meio dos Sacramentos e no serviço da caridade;
- ✓ II - organizar e acompanhar a gestão pastoral e administrativa dos entes a esta confiados, mantendo o vínculo legal, constitutivo e permanente que os une enquanto Igreja Particular;
- ✓ III - promover uma espiritualidade de comunhão, estimulando a partilha, a solidariedade e a comunhão de bens, promovendo e fomentando os valores cristãos, a defesa da vida e da família, à luz do evangelho e da moral cristã da Igreja Católica Apostólica Romana;
- ✓ IV - organizar o culto divino na promoção e regulamentação da vida litúrgica em todo o seu território;
- ✓ V - impulsionar a atividade pastoral, elencando prioridades de acordo com a vida e a missão da Igreja no Brasil e o Plano Diocesano de Pastoral;
- ✓ VI - desenvolver a sua atividade de evangelização, atraindo e fazendo crescer, através do seu espírito de serviço, o número de batizados engajados na sua missão;
- ✓ VII - erigir e conservar igrejas, capelas, santuários e oratórios para realização das suas celebrações litúrgicas;
- ✓ VIII - promover encontros, retiros, cursos, seminários, simpósios e congressos para capacitação, treinamento e assessoramento, em vista da animação vocacional, formativa e missionária;

- ✓ IX - acompanhar e apoiar as diversas entidades prestadoras de serviço nas áreas da educação, cultura e assistência social, vinculadas à MITRA DIOCESANA DE PALMAS;
- ✓ X - desenvolver a sua atividade de evangelização e missão através dos meios de comunicação e mídias digitais, rádio, televisão, jornal, impressão, edição e distribuição de livros, revistas e periódicos, em vista da formação e promoção humana e cristã;
- ✓ XI - dispor e proporcionar o processo formativo a jovens vocacionados para a vida presbiteral, conforme a "*Ratio Fundamentalis Institutionis Sacerdotalis*" e as Normas, Diretrizes e Orientações da Conferência Nacional dos Bispos do Brasil (CNBB);
- ✓ XII - cuidar do conveniente sustento dos seus presbíteros, assegurando o atendimento adequado aos idosos e doentes;
- ✓ XIII - promover a missão "*ad gentes*" (além do seu território) a partir de convênios estabelecidos, de mútua colaboração com outras circunscrições eclesiais e entidades educacionais e caritativas, observado os princípios da Igreja Católica Apostólica Romana;
- ✓ XIV - promover e participar de campanhas de cunho social e de caráter filantrópico, pelo cuidado da vida, da promoção humana e cristã, do cuidado social e ambiental e do bem comum;
- ✓ XV - criar e manter obras sociais de caráter filantrópico, sem fins lucrativos, para a atuação nas áreas religiosas, cultural, educacional, da saúde e da assistência social, podendo abrir filiais e departamentos em território nacional, celebrando parcerias, contratos e convênios, seja com a Administração Pública, direta ou indireta, seja com organização de direito privado e entidades congêneres.

Art. 5º - Para a consecução de seus objetivos institucionais, a MITRA DIOCESANA DE PALMAS se propõe a captar recursos por meio de doações, dízimos, eventos, convênios, contratos, acordos, ajustes, subvenções e outros instrumentos jurídicos, junto às instituições nacionais e internacionais, às pessoas físicas ou jurídicas, de direito público ou privado, para o melhor desenvolvimento de suas finalidades institucionais.

CAPÍTULO II

DA ESTRUTURA E ORGANIZAÇÃO

Art. 6º - Compõem a organização da MITRA DIOCESANA DE PALMAS, o Bispo Diocesano (e em caso de vacância o Administrador) que contará com a colaboração de Bispos Auxiliares (quando houver), Presbíteros e Diáconos.



✓ I - O Bispo Diocesano e os Bispos Auxiliares (quando houver) são nomeados diretamente pelo Papa, por Carta Apostólica, chamada de "Bula Papal". O Bispo Diocesano, a partir de sua posse, exerce poder legislativo, executivo e judiciário e representa a MITRA DIOCESANA DE PALMAS, em todos os negócios jurídicos, podendo delegar os poderes executivos e judiciários nos termos do direito da Igreja (Cf. cân. 391 e 393);

✓ II - Os Presbíteros e Diáconos são admitidos livremente pelo Bispo Diocesano, são servidores do Povo de Deus e da missão evangelizadora da Igreja na DIOCESE por meio do Sacramento da Ordem, após comprovada formação eclesial. Também podem ser admitidos, livremente, pelo Bispo Diocesano, outros clérigos advindos de outras Dioceses e Circunscrições Eclesiásticas ou Congregações Religiosas, de acordo com as normas do Ordenamento Canônico;

§ 1 - Os membros citados neste artigo, fiéis à doutrina da Igreja e à fé católica, são servidores do Povo de Deus e da missão evangelizadora da Igreja na DIOCESE;

§ 2 - A admissão e a demissão dos membros são realizadas de acordo com as determinações do Ordenamento Canônico;

§ 3 - Os referidos membros não respondem, subsidiariamente, pelas obrigações assumidas pela MITRA DIOCESANA DE PALMAS;

§ 4 - Nenhum membro poderá ser impedido de exercer direito ou função que lhe tenha sido legitimamente conferido, a não ser nos casos e pela forma prevista em Lei e neste Estatuto, bem como pelo Ordenamento Canônico.

Art. 7º - A MITRA DIOCESANA DE PALMAS, constituída territorialmente e confiada ao pastoreio do Bispo Diocesano com a cooperação do seu presbitério (Cf. cân. 369), com sede na Cúria Diocesana, possui estrutura organizacional com órgãos unipessoais e colegiais. As competências e os modos de investidura de cada um dos ofícios eclesial, órgãos unipessoais e colegiais a seguir são fixados pelo Ordenamento Canônico:

- ✓ I - Bispo Diocesano, cân. 381-402 e 435-438;
- ✓ II - Vigário Geral, cân. 475 e 481;
- ✓ III - Vigário Judicial, cân. 1419-142;
- ✓ IV - Chanceler, cân. 482 e 485;
- ✓ V - Ecônomo, cân. 494;
- ✓ VI - Reitor do Seminário, cân. 239, 260 e 261;
- ✓ VII - Coordenador da Ação Evangelizadora;
- ✓ VIII - Decanos, cân. 553-555;
- ✓ IX - Conselho Presbiteral, cân. 495;
- ✓ X - Conselho para Assuntos Econômicos, cân. 492;
- ✓ XI - Colégio dos Consultores, cân. 502;
- ✓ XII - Conselho Pastoral, cân. 511;
- ✓ XIII - Reunião do Clero, cân. 279 §2;

Art. 8º - As Paróquias, integrantes da MITRA DIOCESANA DE PALMAS, têm seu cuidado pastoral confiado ao Pároco ou Administrador Paroquial, como seu Pastor



próprio (Cf. cân. 515). Sendo uma porção da DIOCESE, a Paróquia, legitimamente erigida, tem *ipso iure*, personalidade jurídica canônica. Contudo, civilmente, é representada, em todas as relações jurídicas, pela MITRA DIOCESANA DE PALMAS, sendo, dessa, uma filial.

Art. 9º - Outras estruturas eclesiais constitutivas da DIOCESE tais como, seminários, pastorais, movimentos, serviços e comunidades, podem ostentar personalidade jurídica própria, tudo a depender do Ordenamento Canônico e do ato de ereção e delegação de poder expresso, este, privado e exclusivo do Bispo.

CAPÍTULO III

DA GESTÃO ADMINISTRATIVA

Art. 10º - O Bispo Diocesano, ou em caso de vacância o Administrador Diocesano ou Apostólico, representa a MITRA DIOCEANA DE PALMAS em todos os seus negócios jurídicos, isto é, em juízo ou fora dele, e em todas as relações com terceiros, perante os quais assume compromissos e obrigações civis patrimoniais, especialmente firmando contratos, admitindo e demitindo pessoal auxiliar, movimentando contas ou investimentos em estabelecimentos bancários ou financeiros em cooperativas de crédito, exercendo ainda a faculdade de delegar poderes, inclusive os das cláusulas *ad judicium* (Cf. cân. 393).

Art. 11º - O Pároco e/ou Administrador Paroquial, respondendo pela administração da Paróquia, será nomeado pelo Bispo Diocesano, com a obrigação de prestar contas de sua administração à Paróquia e à MITRA DIOCEANA DE PALMAS.

Art. 12º - Os representantes legais de pessoas jurídicas constitutivas da MITRA DIOCESANA DE PALMAS, conforme prescrição do direito canônico, respondendo pela administração, também têm poderes, de acordo com o Direito, mediante nomeação ou por procuração do Bispo Diocesano, para os mesmos efeitos jurídicos, próprios do Bispo, no que se refere à administração dos bens eclesiais, devendo ser, por ele, especificamente outorgados.

Art. 13º - Os recursos econômico-financeiros da MITRA DIOCESANA DE PALMAS são provenientes de:

- ✓ I - contribuições dos fiéis através do Dízimo;
- ✓ II - doações de membros e fiéis;
- ✓ III - rendas patrimoniais de seus bens móveis e imóveis;
- ✓ IV - receitas provenientes de produtos próprios e serviços;
- ✓ V - doações e contribuições a qualquer título e segundo as finalidades;
- ✓ VI - auxílios, subvenções, transferências, doações e legados, de pessoas físicas e/ou jurídicas, nacionais ou estrangeiras;
- ✓ VII - receitas de publicações e artigos religiosos;
- ✓ VIII - receitas provenientes de hospedagem;
- ✓ IX - eventuais receitas e rendimentos financeiros.

Art. 14º - O patrimônio da MITRA DIOCESANA DE PALMAS é constituído por bens móveis, imóveis e rendas diversas, provenientes de doações e contribuições particulares e de rendas derivadas do próprio patrimônio. As rendas da MITRA DIOCESANA DE PALMAS serão aplicadas em benefício de suas atividades, exclusivamente no território brasileiro.

Art. 15º - A MITRA DIOCESANA DE PALMAS não se confunde com as sociedades de fins lucrativos, não distribui parcela de seu patrimônio ou de seus resultados a título de dividendos, de lucros ou de gozo, ou ainda de participação. A MITRA DIOCESANA DE PALMAS aplica integralmente no país os recursos obtidos na manutenção de seus objetivos institucionais.

Art. 16º - A MITRA DIOCESANA DE PALMAS mantém a escrituração de suas receitas, despesas, ingressos, desembolsos e mutações patrimoniais, em livros revestidos de todas as formalidades legais que asseguram a sua exatidão de acordo com as exigências específicas do direito, de acordo com os princípios fundamentais de contabilidade e em consonância com as normas brasileiras de contabilidade do Conselho Federal de Contabilidade e com a legislação em vigor.

Art. 17º - Em caso de falecimento ou impedimento do Bispo Diocesano em exercício, assumirá o governo da Diocese, até a nomeação e posse do novo Bispo, um Administrador Diocesano (Cf. cân. 427), eleito pelo Colégio dos Consultores e confirmado pela "Nunciatura Apostólica no Brasil" ou um "Administrador Apostólico" indicado pela "Santa Sé", a quem são assegurados todos os poderes demarcados pelo Ordenamento Canônico e pela Legislação Civil Brasileira.

Art. 18º - Compete ao "Conselho Econômico Diocesano" presidido pelo Bispo Diocesano, de acordo com o Direito Canônico, estabelecer as modalidades para a gestão dos bens temporais da Igreja, quanto ao patrimônio, aos bens móveis, imóveis, às finanças e procedimentos administrativos, com ampla visão e abertura às necessidades pastorais e obras de promoção humana e cristã da MITRA DIOCESANA DE PALMAS (Cf. cân. 492 - 494).

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19º - Cabe ao Bispo Diocesano e seus cooperadores cumprir e fazer cumprir as disposições presentes neste Estatuto, à luz do Ordenamento Canônico, contribuindo, com zelo e dedicação, na consecução dos fins que lhe são próprios.

Art. 20º - Compete ao Bispo Diocesano promover a mudança do presente Estatuto, observado o disposto no Ordenamento Canônico e a legislação vigente, cujo termo será levado ao registro cartorial, para os fins legais.

Art. 21º - A MITRA DIOCESANA DE PALMAS só poderá ser extinta pela Sé Apostólica (legítima autoridade Eclesiástica). Ocorrendo a extinção, os bens, que constituem seu patrimônio, passarão a integrar o da pessoa jurídica que a substituir, de estrita conformidade com o Ordenamento Canônico.

Art. 22º - Os Organismos e Conselhos da MITRA DIOCESANA DE PALMAS poderão ter seus Estatutos e Regimentos próprios, sempre em consonância com o Código de Direito Canônico, o Ordenamento Jurídico Brasileiro e o presente Estatuto.

Art. 23º - As lacunas, ou dúvidas na interpretação deste instrumento, considerado o Ordenamento Canônico e Civil, são dirimidas pelo Bispo Diocesano, consultado especialistas nas ciências jurídicas, civil e canônica.

Art. 24º - O presente Estatuto, revoga as disposições anteriores e contrárias, e entra em vigor na data do seu registro, no cartório competente.

Palmas /PR, 12 de setembro de 2024.

MITRA DIOCESANA DE PALMAS

CNPJ: 75.661.264/0001-95

D. Edgar Xavier Ertl, SAC

CPF/MF nº 589.069.679-34

Bispo Diocesano

Jonata Adria

Jonata Adria
OAB/PR 105.989

Advogado

2º TABELIONATO DE NOTAS - José Luiz Ribeiro - Tabelião


Reconheço por VERDADEIRA a(s) firma(s) de:
EDGAR XAVIER ERTL, JONATA ADRIA.

Em test. da Verdade. Deu Fº Francisco Beltrão-PR, 12 de setembro de 2024.

ESCREVENTE - ANA CLAUDIA BOLDORI
SFTM: TGalb.848X-7wKJ7.F484g
Confira em: <https://registro.funarpem.com.br>

Emenda de 14/11/2024 - Funarpem - Funarpem.com.br

CONFIRMAÇÃO DE AUTENTICAÇÃO



O presente documento digital foi conferido com o original e assinado digitalmente por ADRIANA BRUNER GOMES, em sexta-feira, 21 de fevereiro de 2025 16:22:44 GMT-03:00, CNS: 13.738-0 - SERVIÇO DISTRITAL/PR, nos termos da medida provisória N. 2.200-2 de 24 de agosto de 2001. Sua autenticidade deverá ser confirmada no endereço eletrônico www.cenad.org.br/autenticidade. O presente documento digital pode ser convertido em papel por meio de autenticação no Tabelionato de Notas. Provento nº 149/2023 CNU - artigo 305.

Registro Civil de Pessoas Jurídicas

Selo SFTD1de4hnsbavIVOODZF868q

Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

PROTOCOLO Nº 0024637 - REGISTRO Nº 0000490/18 - LIVRO A-024 - FOLHA 004/004.

Palmas,PR, 03 de outubro de 2024


Maria Olivia Cardoso Honaiser Franco - Agente Delegada Interina

Emolumentos: R\$27,70(VRC 100,00) Funrejus: R\$11,07, ISSQN: R\$1,39, FUNDEP: R\$1,39, Selo: R\$1,00, Distribuidor: R\$10,14 . Total: R\$ 52,69

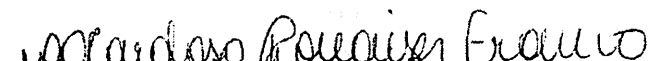
CERTIDÃO

Selo SFTDIQzoZROtzD8trIamF868q

Consulte esse selo em <http://funarpen.com.br>

Certifico e dou fé que, nesta data, procedi averbação na inscrição de nº 490, fls. 081/082, Livro A nº 006 , com referência a presente Alteração de Estatuto datada de 03/10/2024, a qual fica fazendo parte integrante do mesmo.

Palmas, 03 de outubro de 2024


Maria Olivia Cardoso Honaiser Franco - Agente

Delegada Interina

IVO SENDESKI

Tecnólogo em Negócios Imobiliários (CRECI/PR 9.313)
COM ESPECIALIZAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO
Perito Avaliador (CNAI 1.753)



Av. Júlio Assis cavalheiro 37, Centro – Francisco Beltrão – PR.
FONE 3523-5221 / 3055-5221 ou 99975-0179

e-mail: ivo@imobiliariasendeski.com.br / sendeski65@gmail.com

PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO:

I – PREÂMBULO

A pedido da **MITRA DIOCESANA DE PALMAS, CNPJ -75.661.264/0001-95**, eu: IVO SENDESKI, brasileiro, maior, casado, tecnólogo em negócios imobiliários, com especialização em direito imobiliário e perito em avaliações, **inscrito no CNAI – (Cadastro Nacional de Avaliadores / COFECI sob o nº 01753)**, portador do RG nº 3.995.824-4 e CPF nº 546.191.659-72, regularmente inscrito no CRECI 6ª Região PR., sob o nº F – 9.313, estabelecido com escritório de atendimento ao público na Av. Julio Assis Cavalheiro nº 37 – Centro da cidade de Francisco Beltrão-PR, venho fornecer **“PARECER MERCADOLÓGICA DE LOCAÇÃO”, da fração de 5.982,22m² c/ edificações (estrutura de uma escola”** sobre o imóvel descrito á seguir:

II - IDENTIFICAÇÃO DO IMOVEL

FRAÇÃO DO TERRENO -LOTE 31-REM. DA GLEBA 03 FB, MATRICULA Nº35.436 DO 2º RI DA COMARCA DE FCO. BELTRÃO-PR, COM 5.982,22 E SUAS EDIFICAÇÕES, COM FINALIDADE DE ESCOLA “INSTITUTO SAPIENTIA DE FILOSOFIA”, COM ÁREA COBERTA DE 1.278,00 M², LOCALIZADOS NA RUA DO SEMINÁRIO, BAIRRO SEMINÁRIO, DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, CNPJ – 75.661.264/0001-95.

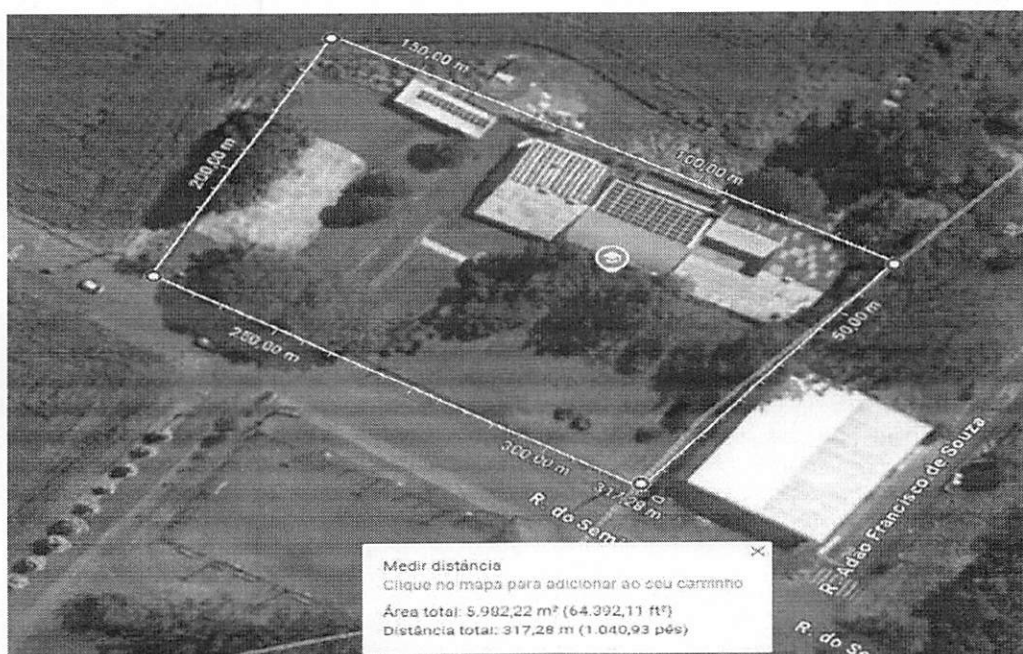
Localização via imagem (GOOGLE).



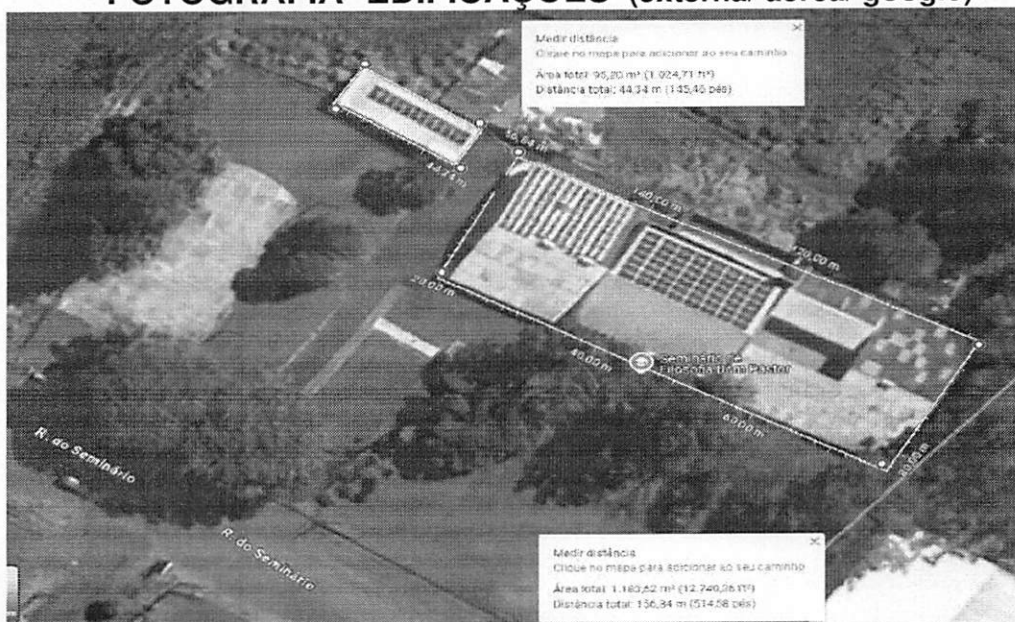
III – VISTORIA DAS INSTALAÇÕES

O desenvolvimento do Trabalho ocorreu com a vistoria “in loco” do **(complexo de salas de aula, cozinha, escritórios, miniauditório e banheiro)**, na data de 13/09/2024 no período da tarde entre 14:30 e 16:00 horas, investigando a situação do imóvel em sua totalidade (instalações), funcionando”. Também foram analisados dados da localização geográfica, características da edificação (convencional/ salas comerciais) e informações envolvendo imagens e fotografias do local. Obs: Sobre os telhados/coberturas, constatou-se a presença de placas de produção de energia solar e uma sala de controle, que produz energia “destinada a outro imóvel da instituição”.

FOTOGRAFIA- TERRENO (externa/ aérea/ google)

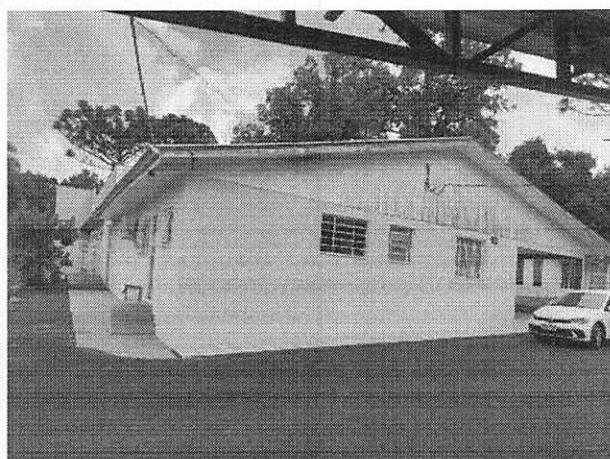
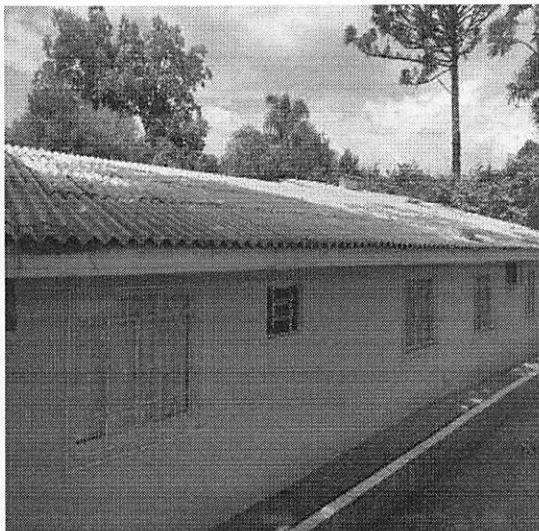


FOTOGRAFIA- EDIFICAÇÕES (externa/ aérea/ google)



Luís Sardeshi 2

FOTOGRAFIAS registradas na vistoria 13/01/25.



Obs. As demais fotografias internas e imagens estão em anexos no final do trabalho.

V - ACESSO:

“BOM”, entre parâmetros (bom, regular e ruim), ou seja: avenida (entorno, são servidas de pavimentação com asfalto).

VI – REFERENCIAL DE LOCALIZAÇÃO:

“Ótimo”: Entre parâmetros (ruim, bom e ótimo).

Ref. Seminário São José / Instituto Sapiientia de Filosofia.

VII - EQUIPAMENTOS COMUNITÁRIOS:

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

Luís Sardeshi 3

VIII - INFRA-ESTRUTURA LOCAL:

A região é parcialmente servida pela infraestrutura dos equipamentos comunitários da, que visam atender as necessidades básicas de saúde, educação, transporte, segurança e lazer da população.

IX - CONTEXTO URBANO E COMERCIAL:

No contexto geral o imóvel (avaliando) está localizado em eixo comercial (de baixo potencial), saída p/ contorno Rodoviário do Município.

X – METODOLOGIA:

CDDM – (Comparativo Direto de Dados de Mercado):

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

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

Este método é baseado na comparação de dados de ofertas / LOCAÇÃO com imóveis comerciais (barracões / galpões comerciais, salas térreas e sala c/mezanino ou sala c/ sobreloja), dentro do perímetro urbano de Francisco Beltrão, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis do quadro das amostras coletadas, cujas informações foram colhidas nas empresas do ramo imobiliário, NIFB da cidade, (sites), particulares e no banco de dados da IMOBILIÁRIA SENDESKI LTDA, onde foram pesquisados.

• CRITÉRIOS UTILIZADOS PARA A CONFECÇÃO DE AVALIAÇÕES

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

XI – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO / LOCAÇÃO

As edificações de pavilhões em alvenaria “SALAS DE AULA, ESCRITÓRIOS, COZINHA, BANHEIROS DENTRO DE SALAS, BANHEIROS COLETIVOS (MASC / FEM), SAGUÃO, CORREDORES, MINIAUDITÓRIO, CAPELA E GARAGENS COBERTAS P/6 VEICULOS, ALÉM DE UM SOLÁRIUM FECHADO /COM PISO REVESTIDO DE GRAMA SITÉTICA” com área total coberta aproximada de 1.183,00m²(edificações convencionais de salas comerciais, + 95,00 de cobertura e estrutura metálica de garagens, totalizando uma média aproximada de 1.278,00 m² de área coberta, com acessos de pavimentação de asfalto, com área de 5.982,22m², fechada com telas (metálicas) e portão eletrônico.

Luís Sendeski 4

IDADE DO IMÓVEL: Partes “30 anos”, reformados //// outras partes 10 anos (aparentes).
ESTADO DE CONSERVAÇÃO: “entre bom e regular” precisando de reparos simples (algumas infiltrações em paredes e pintura geral).

ACABAMENTOS: “padrão normal” (Paredes de alvenaria / cobertura de fibrocimento / piso de cerâmica e tacos / forro (partes de laje, outras em madeira / PVC e gesso) //aberturas de estrutura metálicas com vidros e Vidros com estrutura de alumínio / portas algumas de madeira outras de vidro temperado.

XII – FORMAÇÃO DO QUADRO DE AMOSTRAGENS:

Através de pesquisa de mercado realizado entre os meses de agosto de 2024 a janeiro a agosto de 2025, de “SALAS COMERCIAIS (térreas e ou com mezanino ou sobreloja) galpões comerciais e industriais, localizadas em Francisco Beltrão-PR., em condição de “OFERTA e LOCADOS (contratos vigentes)”.

Obs. A pesquisa realizada, não contempla nenhuma amostra específica do gênero (escolar ou mosteiro) na área de locação. Portanto foram pesquisadas amostras consideradas mistas/ similares (salas comerciais com mezanino / salas comerciais não térreas / galpões industriais/ barracões comerciais), pelos fatores de estrutural e acabamentos (padrões convencionais).

QUADRO – I (Amostras gerais colhidas na pesquisa), para formação da média aritmética.

AMOSTRA	EMPRESA	REF.Nº	ENDEREÇO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	OFERTA/LOCADO	M²	VL. ALUGUEL	VL P/ M²
1	IMOB.SENDESKI		ANTONIO P. CANTELMO/IGREJA UNIVERSAL	BARRACÇÃO COMERCIAL	LOCADO	600	R\$ 18.500,00	R\$ 30,83
2	SL EMPREENDIMENTOS	1992	R. ZEFERINO FINATTO, 241	BARRACÇÃO INDUST	OFERTA	300	R\$ 4.000,00	R\$ 13,33
3	SL EMPREENDIMENTOS		ROD.VITORIO TRAIANO	BARRACÇÃO INDUST	OFERTA	710	R\$ 6.500,00	R\$ 9,15
4	MORADIZZE IMOVEIS	44	R. FLORIANÓPOLIS, 510	BARRACÇÃO COM.	OFERTA	220	R\$ 9.000,00	R\$ 40,91
5	TOMAZONI IMOVEIS	3754	ROD.VIT. TRAIANO, 3015	BARRACÇÃO INDUST	OFERTA	600	R\$ 9.130,00	R\$ 15,22
6	CASARIL IMOVEIS	3034	RUA GOIAS, 2142	BARRACÇÃO COMERCIAL/ MESAN	OFERTA	317	R\$ 7.500,00	R\$ 23,65
7	CASARIL IMOVEIS	3811	AV. ARMANDO J. SCOTTI	BARRACÇÃO INDUST	OFERTA	212,55	R\$ 5.625,00	R\$ 26,46
8	CASARIL IMOVEIS	130	GENERAL OSÓRIO	SALA COM. + GARAG	OFERTA	157,6	R\$ 5.000,00	R\$ 31,72
9	TOMAZONI IMOVEIS	3551	OT.TX. SANTOS, 335	EDIF.COM 2º ANDAR	OFERTA	369,63	R\$ 11.550,00	R\$ 31,24
10	TOMAZONI IMOVEIS	3679	R. PONTA GRSSA, 2585	BARRACÇÃO COM/C/MESANINO	OFERTA	473	R\$ 15.400,00	R\$ 32,55
11	CASARIL IMOVEIS	3273	R. PELOTAS, 101 /PINHEIRINHO	BARRACÇÃO INDUST	OFERTA	600	R\$ 8.000,00	R\$ 13,33
12	PARTICULAR /CEL - 46.991089764	279	FLORIANÓPOLIS	BARRACÇÃO COMERCIAL/ MESAN	OFERTA	490	R\$ 9.000,00	R\$ 18,36
13	ZANATTA IMOVEIS	1379	AV. LUIZ ANT. FAEDO, 46	SLA COMERCIAL	OFERTA	355	R\$ 9.500,00	R\$ 26,76
14	CASARIL IMOVEIS	3287	PERNAMBUCO, 449	BARRACÇÃO INDUST	OFERTA	700	R\$ 15.000,00	R\$ 21,43
15	CASARIL IMOVEIS	3646	ROD.PR.566 -LINHA NOVA SESSÃO	GALPÃO INDUST	OFERTA	1.050,00	R\$ 21.250,00	R\$ 20,24
							TOTAL:	R\$ 355,18
							MÉDIA:	R\$ 23,68

Média aritmética encontrada por m²(metro quadrado) foi de R\$ 23,68

Luiz Sandesh 5

QUADRO – II (MÉDIA PONDERADA), “por ponderação mediana”, usando o percentual de descarte de 15% fora do resultado apresentado na média aritmética, para baixo e p/ cima.

AMOSTRA	EMPRESA	REF.Nº	ENDEREÇO	TIPO DE EDIFICAÇÃO	OFERTA/LOCADO	M²	VL. ALUGUEL	VL P/ M²
6	CASARIL IMOVEIS	3034	RUA GOIAS, 2142	BARRACÃO COMERCIAL/ MESAN	OFERTA	317	R\$ 7.500,00	R\$ 23,65
7	CASARIL IMOVEIS	3811	AV. ARMANDO J. SCOTTI	BARRACÃO INDUST	OFERTA	212,55	R\$ 5.625,00	R\$ 26,46
13	ZANATTA IMOVEIS	1379	AV. LUIZ ANT. FAEDO, 46	SLA COMERCIAL	OFERTA	355	R\$ 9.500,00	R\$ 26,76
14	CASARIL IMOVEIS	3287	PERNAMBUCO, 449	BARRACÃO INDUST	OFERTA	700	R\$ 15.000,00	R\$ 21,43
15	CASARIL IMOVEIS	3646	ROD.PR.566 -LINHA NOVA SESSÃO	GALPÃO INDUST	OFERTA	1.050,00	R\$ 21.250,00	R\$ 20,24
TOTAL:								R\$ 118,54
MÉDIA:								R\$ 23,71

Média ponderada por m² (metro quadrado) foi de R\$ 23,71

XIII – FORMAÇÃO DE VALORES DO IMÓVEL AVALIANDO:

Área do complexo de salas de aula, cozinha, escritórios, miniauditório e banheiros) de 1.183,00m² + 95,00 de cobertura de estrutura metálica p/ garagem, totalizando **1.278,00 m².**

Valor encontrado de R\$ 23,71 p/m² (x) multiplicados pela metragem/tamanho da sala de **1.183,00 m²** = R\$ 28.048,93 (vinte e oito mil, quarenta e oito reais e noventa e três centavos).

FATORES DE CORREÇÕES:

- 1- FATOR DE CORREÇÃO SOBRE O VALOR DE 23,71 (OFERTA X CONTRATAÇÃO/LOCAÇÃO), considerado pelo perito em 10% (dez por cento) pelo mercado atual, “que oferece negociação devido a demanda”, (x) multiplicados pelo percentual de 10,00 % (-), apontando o valor de R\$ 21,34 p/m², totalizando **R\$ 25.245,22**.
- 2- FATOR DE CORREÇÃO SOBRE O VALOR DE **R\$ 25.245,22**, CONSIDERADO PELO PERITO DE 20% (vinte por cento) (+) pelo terreno extenso (fração) de 5.982,00 (todo fechado) “condição de acesso” e sua estrutura: com portão eletrônico, acessos externo e internos de pavimentação de asfalto, pavimentação de jardim em paver, calçadas, arborização, gramado e outros(miniauditório instalado com ar condicionado e parte das salas de aula com instalação de ar condicionado/funcionando). E ainda: garagem coberta (estrutura metálica, com

Luís Sandesh 6

95,00m², p/abrigar 6 veículos), “fatores estes não contemplados nos imóveis que fazem parte quadro de amostras da pesquisa contida no trabalho”.

Com o acréscimo deste fator de correção de R\$ 5.049,00, apontamos o valor médio de locação do presente imóvel em R\$ 30.294,26, “**arredondados**” p/ R\$ **30.000,00 (trinta mil reais)**.

XIV - DEFINIÇÃO DE VALOR:

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

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

XV - FINALIDADE DA AVALIAÇÃO:

A finalidade do PTAM é estabelecer valor atual de mercado LOCATÍCIO DA ESTRUTURA DA ESCOLA “INSTITUTO SAPIENTIA DE FILOSOFIA”, (salas de aula, miniauditório, escritórios, cozinha, WC , capela e garagens ”, com área total coberta de 1.278,00m².

XVI- CONCLUSÃO:

CONCLUSÃO

No entender deste perito em avaliações, considerando a pesquisa de campo realizada de “ EDIFICAÇÕES / SALAS COMERCIAIS (térreas e ou com mezanino ou sobreloja) galpões comerciais e industriais, localizadas em Francisco Beltrão-PR., em condição de “OFERTA e LOCADOS (contratos vigentes), considerando os tratamentos de cálculos e fatores de correção, a estrutura da escola “INSTITUTO SAPIENTIA DE FILOSOFIA”, (salas de aula, miniauditório, escritórios, cozinha, saguão, corredores, conjunto de banheiros, capela e garagens ”, com área total coberta de 1.278,00m², fração de área fechada de 5.982,22m² da matrícula nº 35.436 do 2º RI, com acesso de pavimentação de asfalto, localizado na rua do Seminário, Francisco Beltrão-PR. O presente PTAM, aponta para toda a estrutura, o valor médio de locação mensal **R\$30.000,00 (TRINTA MIL REAIS), “arredondados”.**

Luiz Sanches 7

XVII - CURRÍCULO DO AVALIADOR:

- Técnico em contabilidade - formado em 1985 (Colégio Estadual Mario de Andrade).
- Técnico em transações Imobiliárias, 1991, inscrição no CRECI /PR -F 9.313.
- Bacharel em Economia Doméstica pela UNIOESTE em 2000.
- Empreendedor Rural, certificado pelo SEBRAE-PR em 2005.
- **Perito avaliador**, cadastrado com o registro de avaliador imobiliário nº 01753 em 2007.
- Formado em GESTÃO IMOBILIÁRIA, de nível superior através da ULBRA (Tecnólogo em Negócios imobiliários) em 2008.
- **Graduado (MBA- em direito imobiliário)**, certificado pela CELER em 2014.
- **Designado “perito avaliador judicial”** pelas Varas judiciais da região, deste o ano 2.000, com grande demanda de trabalhos prestados.
- Presidente do CEU-CLUBE ESPORTIVO UNIÃO DE FCO.BELTRÃO-PR.,2023 /2025.
- Presidente do CONCIDADE (Francisco Beltrão-PR), gestão 2020/2023.
- Presidente da mesa de conciliação do CRECICON- FCO.BELTRÃO, 2022 / 2025.

ÁREAS DE ATUAÇÃO DO PERÍTO:

Perícias judiciais;

Assistente Técnico;

Avaliações para empresas;

Avaliações Particulares;

Avaliações para Prefeituras;

Avaliações para Consórcios Imobiliários;

Avaliações para Compra e Venda urbanas ou rurais

Avaliação locatícia;

Avaliações de Patrimônio - Lei nº 11.441 de 04/01/2007 - “Inventários, partilhas, Separações consensual e Divórcio via administrativa – tabelionatos”

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

Avaliação de bens para Penhora.

CLIENTES EM POTENCIAL (com trabalhos prestados).

* Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão - PR.

* Prefeitura Municipal de Marmeleiro - PR.

* Prefeitura Municipal de Enéas Marques - PR.

* Prefeitura Municipal de Nova Esperança do Sudoeste - PR.

* Prefeitura Municipal de Verê - PR.

*Banco do BRADESCO.

Luiz Sanches 8

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

XVIII – ANEXOS:

- MATRICULA DO IMÓVEL
- SELO CERTIFICADOR COFECI.
- CERTIFICADOS DO PERÍTO AVALIADOR.
- FOTOGRAFIAS DAS EDIFICAÇÕES.



Francisco Beltrão-PR., 22 de fevereiro de 2025.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ivo Sendeski', written over a horizontal line.

IVO SENDESKI
CRECI 9.313
CNAI 1753

Termo de Encerramento:

Declaro que sob o grau de fé, a mim conferido por esta instituição (pelos relevantes trabalhos prestados em trabalhos anteriores), que os resultados apresentados, representam e expressam a realidade dos valores praticados no mercado, conforme as amostras representadas e tratadas, pelos critérios do PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA (PTAM), que chegou ao presente resultado.

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

O presente parecer da avaliação é composto de 09(nove) páginas e 34 de anexos (contendo a matrícula do imóvel, certificados do avaliador e fotografias da estrutura avaliada em detalhes), que subscrevem esta última, que recebe um selo de certificação "QR Code" fornecido o pelo sistema COFECI/CRECI do total de 43 páginas.



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Livro Nº 2

MATRÍCULA
35.436

Registro Geral

FOLHA
01



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

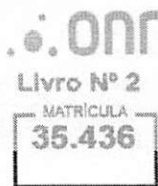
Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

LOTE Nº 31-REMANESCENTE (TRINTA E UM – REMANESCENTE), da GLEBA Nº 03-FB (TRES – FB). PROTOCOLO Nº 84.462(29/04/2021), situado dentro do perímetro urbano deste Município, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, localizado neste Município e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, Estado do Paraná, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, com a área de 220.646,34m² (DUZENTOS E VINTE MIL E SEISCENTOS E QUARENTA SEIS METROS E TRINTA E QUATRO DECIMETROS QUADRADOS), conforme memorial descritivo assinado pelo Técnico em Agrimensura Luiz Carlos da Silva CFT-BR010003777-2, TR Nº BR20200627651, tendo o referido lote os seguintes limites e confrontações: NORTE: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.114.099,990 m e E 297.244,168 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 100°02'55" e distância de 20,84 m, até o vértice 2, de coordenadas N 7.114.096,353 m e E 297.264,692 m, com azimute de 163°55'27" e distância de 30,08 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.114.067,451 m e E 297.273,021 m, com azimute de 221°29'11" e distância de 8,14 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.114.061,351 m e E 297.267,628 m, com azimute de 108°23'18" e distância de 12,06 m, até o vértice 5, de coordenadas N 7.114.057,546 m e E 297.279,076 m, com azimute de 85°10'00" e distância de 16,92 m, até o vértice 6, de coordenadas N 7.114.058,971 m e E 297.295,931 m, com azimute de 5°04'58" e distância de 7,80 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.114.066,743 m e E 297.296,623 m, com azimute de 124°43'40" e distância de 37,55 m, até o vértice 8, de coordenadas N 7.114.045,356 m e E 297.327,480 m, com azimute de 104°15'44" e distância de 19,96 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.114.040,439 m e E 297.346,823 m, com azimute de 134°37'16" e distância de 14,73 m, até o vértice 10, de coordenadas N 7.114.030,090 m e E 297.357,309 m, com azimute de 78°58'07" e distância de 28,60 m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.114.035,562 m e E 297.385,377 m, com azimute de 186°22'29" e distância de 16,51 m, até o vértice 12, de coordenadas N 7.114.019,153 m e E 297.383,543 m, com azimute de 194°17'47" e distância de 7,61 m, até o vértice 13, de coordenadas N 7.114.011,774 m e E 297.381,663 m, com azimute de 159°11'44" e distância de 8,86 m, até o vértice 14, de coordenadas N 7.114.003,494 m e E 297.384,809 m, com azimute de 100°07'17" e distância de 4,97 m, até o vértice 15, de coordenadas N 7.114.002,620 m e E 297.389,705 m, com azimute de 130°25'57" e distância de 14,82 m, até o vértice 16, de coordenadas N 7.113.993,006 m e E 297.400,989 m, Do ponto de partida no vértice 22, de coordenadas N 7.113.525,329 m e E 297.075,809 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula: 17.079, com azimute de 113°32'55" e distância de 80,45 m, até o vértice 23, de coordenadas N 7.113.493,187 m e E 297.149,559 m, Do ponto de partida do vértice 90, de coordenadas N 7.113.996,087 m e E 297.067,086 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário, com azimute de 124°09'28" e distância de 2,57 m, até o vértice 91, de coordenadas N 7.113.994,644 m e E 297.069,211 m, com azimute de 124°16'37" e distância de 13,52 m, até o vértice 92, de coordenadas N 7.113.987,030 m e E 297.080,383 m, com azimute de 123°44'15" e distância de 13,87 m, até o vértice 93, de coordenadas N 7.113.979,327 m e E 297.091,917 m, com azimute de 124°04'56" e distância de 22,01 m, até



o vértice 94, de coordenadas N 7.113.966,993 m e E 297.110,146 m. **LESTE:** Do ponto de partida no vértice 16, de coordenadas N 7.113.993,006 m e E 297.400,989 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Área de Preservação Permanente, com a Rua Cezar Antônio Toigo e com os Lotes 09, 08, 07, 06, 05, 04, 03 e 02 da Quadra 1.880, com azimute de 212°49'32" e distância de 167,74 m, até o vértice 17, de coordenadas N 7.113.852,051 m e E 297.310,060 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário, com os Lotes 01 e 02 da Quadra 1.882 e com a Rua Ataliba Frizzo, com azimute de 203°20'11" e distância de 88,72 m, até o vértice 18, de coordenadas N 7.113.776,590 m e E 297.274,916 m, deste, segue confrontando neste trecho com os Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da Quadra 1.887 e com o Lote 31-Rem, Matrícula 17.079 (Servidão de Passagem), com azimute de 204°23'24" e distância de 139,98 m, até o vértice 19, de coordenadas N 7.113.643,106 m e E 297.217,114 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-Rem, Matrícula 17.079 (Servidão de Passagem), com azimute de 204°53'49" e distância de 39,99 m, até o vértice 20, de coordenadas N 7.113.606,834 m e E 297.200,279 m. Do ponto de partida do vértice 21, de coordenadas N 7.113.638,713 m e E 297.126,415 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula 17.079, com azimute de 204°03'09" e distância de 124,16 m, até o vértice 22, de coordenadas N 7.113.525,329 m e E 297.075,809 m. Do ponto de partida do vértice 23, de coordenadas N 7.113.493,187 m e E 297.149,559 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua Ione Guzzi, com o Lote 01 da Quadra 1.896 e com a Área de Preservação Permanente, com azimute de 203°13'59" e distância de 53,62 m, até o vértice 24, de coordenadas N 7.113.443,913 m e E 297.128,407 m, deste segue confrontando neste trecho com a Área de Preservação Permanente, com o Lote 12 da Quadra 1.897, com a Rua Jeronimo Koslovski e com a Área de Preservação Permanente, com azimute de 200°09'06" e distância de 403,96 m, até o vértice 25, de coordenadas N 7.113.064,685 m e E 296.989,241 m. **SUL:** Do ponto de partida do vértice 20, de coordenadas N 7.113.606,834 m e E 297.200,279 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula: 17.079, com azimute de 293°20'40" e distância de 80,45 m, até o vértice 21, de coordenadas N 7.113.638,713 m e E 297.126,415 m, Do ponto de partida no vértice 25, de coordenadas N 7.113.064,685 m e E 296.989,241 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 313°39'46" e distância de 36,15 m, até o vértice 26, de coordenadas N 7.113.089,647 m e E 296.963,086 m, com azimute de 312°31'20" e distância de 30,11 m, até o vértice 27, de coordenadas N 7.113.109,999 m e E 296.940,893 m, Do ponto de partida do vértice 100, de coordenadas N 7.114.078,077 m e E 297.225,438 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 301°49'29" e distância de 5,20 m, até o vértice 101, de coordenadas N 7.114.080,819 m e E 297.221,020 m. **OESTE:** Do ponto de partida do vértice 27, de coordenadas N 7.113.109,999 m e E 296.940,893 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 341°42'45" e distância de 37,24 m, até o vértice 28, de coordenadas N 7.113.145,360 m e E 296.929,207 m, com azimute de 318°34'17" e distância de 21,15 m, até o vértice 29, de coordenadas N 7.113.161,216 m e E 296.915,214 m, com azimute de 7°34'13" e distância de 2,97 m, até o vértice 30, de coordenadas N 7.113.164,158 m e E 296.915,605 m, com



Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Livro Nº 2

MATRICULA
35.436

Registro Geral

FOLHA
02



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 8º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

azimute de 351°12'59" e distância de 6,04 m, até o vértice 31, de coordenadas N 7.113.170,125 m e E 296.914,683 m, com azimute de 297°59'20" e distância de 2,18 m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.113.171,147 m e E 296.912,760 m, com azimute de 323°50'10" e distância de 21,99 m, até o vértice 33, de coordenadas N 7.113.188,904 m e E 296.899,781 m, com azimute de 333°43'34" e distância de 7,22 m, até o vértice 34, de coordenadas N 7.113.195,376 m e E 296.896,586 m, com azimute de 18°02'38" e distância de 12,10 m, até o vértice 35, de coordenadas N 7.113.206,878 m e E 296.900,333 m, com azimute de 355°08'19" e distância de 13,64 m, até o vértice 36, de coordenadas N 7.113.220,470 m e E 296.899,177 m, e com azimute de 355°23'21" e distância de 10,18 m, até o vértice 37, de coordenadas N 7.113.230,613 m e E 296.898,359 m, com azimute de 23°22'45" e distância de 10,54 m, até o vértice 38, de coordenadas N 7.113.240,289 m e E 296.902,542 m, com azimute de 17°12'43" e distância de 8,41 m, até o vértice 39, de coordenadas N 7.113.248,327 m e E 296.905,092 m, com azimute de 350°37'33" e distância de 34,77 m, até o vértice 40, de coordenadas N 7.113.282,636 m e E 296.899,368 m, com azimute de 353°11'51" e distância de 27,42 m, até o vértice 41, de coordenadas N 7.113.309,865 m e E 296.896,120 m, com azimute de 319°44'00" e distância de 15,50 m, até o vértice 42, de coordenadas N 7.113.320,773 m e E 296.885,110 m, com azimute de 317°06'43" e distância de 11,74 m, até o vértice 43, de coordenadas N 7.113.329,377 m e E 296.877,118 m, com azimute de 36°00'17" e distância de 7,54 m, até o vértice 44, de coordenadas N 7.113.336,188 m e E 296.880,426 m, com azimute de 346°35'28" e distância de 15,18 m, até o vértice 45, de coordenadas N 7.113.350,927 m e E 296.876,905 m, com azimute de 64°19'49" e distância de 17,29 m, até o vértice 46, de coordenadas N 7.113.358,415 m e E 296.892,486 m, com azimute de 38°48'35" e distância de 9,37 m, até o vértice 47, de coordenadas N 7.113.365,713 m e E 296.898,356 m, com azimute de 13°19'52" e distância de 21,54 m, até o vértice 48, de coordenadas N 7.113.396,403 m e E 296.905,628 m, com azimute de 310°41'44" e distância de 11,20 m, até o vértice 49, de coordenadas N 7.113.493,706 m e E 296.897,136 m, com azimute de 35°24'55" e distância de 18,53 m, até o vértice 50, de coordenadas N 7.113.418,804 m e E 296.907,871 m, com azimute de 7°19'21" e distância de 21,56 m, até o vértice 51, de coordenadas N 7.113.440,188 m e E 296.910,619 m, com azimute de 96°23'04" e distância de 7,98 m, até o vértice 52, de coordenadas N 7.113.439,301 m e E 296.918,547 m, com azimute de 9°33'06" e distância de 41,85 m, até o vértice 53, de coordenadas N 7.113.480,566 m e E 296.925,491 m, com azimute de 8°06'56" e distância de 23,61 m, até o vértice 54, de coordenadas N 7.113.503,944 m e E 296.928,825 m, com azimute de 342°47'37" e distância de 10,09 m, até o vértice 55, de coordenadas N 7.113.513,582 m e E 296.925,840 m, com azimute de 353°35'17" e distância de 33,46 m, até o vértice 56, de coordenadas N 7.113.546,837 m e E 296.922,103 m, com azimute de 59°11'55" e distância de 14,13 m, até o vértice 57, de coordenadas N 7.113.554,072 m e E 296.934,238 m, com azimute de 62°26'18" e distância de 2,60 m, até o vértice 58, de coordenadas N 7.113.555,275 m e E 296.936,544 m, com azimute de 348°43'16" e distância de 26,62 m, até o vértice 59, de coordenadas N 7.113.581,377 m e E 296.931,338 m, com azimute de 37°29'55" e distância de 22,99 m, até o

SOLICITADO POR: MITRA PALMAS - CPF/CNPJ: *** 812 840-** DATA: 05/12/2024 10:51:05 - VALOR: R\$ 15,68



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 080184.2.0035436-03

Livro Nº 2

Registro Geral

MATRÍCULA
35.436

FOLHA
02 Vs



2º OFÍCIO

Comarca de Francisco Beltrão

ESTADO DO PARANÁ

vértice 60, de coordenadas N 7.113.599,618 m e E 296.945,334 m, com azimute de 282°41'30" e distância de 25,80 m, até o vértice 61, de coordenadas N 7.113.605,286 m e E 296.920,164 m, com azimute de 63°54'55" e distância de 20,87 m, até o vértice 62, de coordenadas N 7.113.614,462 m e E 296.938,907 m, com azimute de 338°47'06" e distância de 28,56 m, até o vértice 63, de coordenadas N 7.113.641,090 m e E 296.928,571 m, com azimute de 301°32'12" e distância de 26,61 m, até o vértice 64, de coordenadas N 7.113.655,009 m e E 296.905,890 m, com azimute de 18°45'03" e distância de 6,52 m, até o vértice 65, de coordenadas N 7.113.661,185 m e E 296.907,987 m, com azimute de 100°28'32" e distância de 7,91 m, até o vértice 66, de coordenadas N 7.113.659,746 m e E 296.915,767 m, com azimute de 65°52'12" e distância de 15,46 m, até o vértice 67, de coordenadas N 7.113.666,065 m e E 296.929,875 m, com azimute de 286°23'40" e distância de 6,41 m, até o vértice 68, de coordenadas N 7.113.667,874 m e E 296.923,727 m, com azimute de 22°12'57" e distância de 11,57 m, até o vértice 69, de coordenadas N 7.113.678,584 m e E 296.928,101 m, com azimute de 294°16'00" e distância de 11,39 m, até o vértice 70, de coordenadas N 7.113.683,263 m e E 296.917,720 m, com azimute de 28°30'35" e distância de 26,33 m, até o vértice 71, de coordenadas N 7.113.706,399 m e E 296.930,287 m, com azimute de 336°09'26" e distância de 11,53 m, até o vértice 72, de coordenadas N 7.113.716,948 m e E 296.925,625 m, com azimute de 57°39'28" e distância de 47,54 m, até o vértice 73, de coordenadas N 7.113.742,379 m e E 296.965,788 m, com azimute de 328°06'28" e distância de 19,02 m, até o vértice 74, de coordenadas N 7.113.758,530 m e E 296.955,738 m, com azimute de 25°38'25" e distância de 29,49 m, até o vértice 75, de coordenadas N 7.113.785,119 m e E 296.968,500 m, com azimute de 54°22'20" e distância de 6,77 m, até o vértice 76, de coordenadas N 7.113.789,061 m e E 296.974,001 m, com azimute de 52°46'38" e distância de 35,87 m, até o vértice 77, de coordenadas N 7.113.810,759 m e E 297.002,563 m, com azimute de 68°31'17" e distância de 17,04 m, até o vértice 78, de coordenadas N 7.113.816,998 m e E 297.018,420 m, com azimute de 88°33'59" e distância de 19,89 m, até o vértice 79, de coordenadas N 7.113.817,496 m e E 297.038,299 m, com azimute de 5°01'33" e distância de 12,04 m, até o vértice 80, de coordenadas N 7.113.829,486 m e E 297.039,354 m, com azimute de 18°12'51" e distância de 9,35 m, até o vértice 81, de coordenadas N 7.113.838,365 m e E 297.042,276 m, com azimute de 16°27'49" e distância de 9,13 m, até o vértice 82, de coordenadas N 7.113.847,118 m e E 297.044,862 m, com azimute de 340°49'49" e distância de 12,91 m, até o vértice 83, de coordenadas N 7.113.859,315 m e E 297.040,622 m, com azimute de 356°38'21" e distância de 39,29 m, até o vértice 84, de coordenadas N 7.113.898,536 m e E 297.038,318 m, com azimute de 19°22'38" e distância de 30,10 m, até o vértice 85, de coordenadas N 7.113.926,929 m e E 297.048,304 m, com azimute de 352°51'36" e distância de 27,06 m, até o vértice 86, de coordenadas N 7.113.953,775 m e E 297.044,942 m, com azimute de 86°21'55" e distância de 20,72 m, até o vértice 87, de coordenadas N 7.113.955,089 m e E 297.065,621 m, com azimute de 11°26'32" e distância de 3,62 m, até o vértice 88, de coordenadas N 7.113.958,635 m e E 297.066,339 m, com azimute de 319°24'08" e distância de 20,68 m, até o vértice 89, de coordenadas N



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 080184.2.0035436-03

Livro Nº 2

Registro Geral

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

MATRÍCULA
35.436

FOLHA
03



Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

7.113.974,337 m e E 297.052,881 m, com azimute de 33°08'51" e distância de 25,98 m, até o vértice 90, de coordenadas N 7.113.996,087 m e E 297.067,086 m, Do ponto de partida do vértice 94, de coordenadas N 7.113.966,993 m e E 297.110,146 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário e com o Lote 63-E da Gleba 03-FB, com azimute de 44°03'00" e distância de 30,62 m, até o vértice 95, de coordenadas N 7.113.989,003 m e E 297.131,438 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-E da Gleba 03-FB e com o Lote 63-E1 da Gleba 03-FB, com azimute de 44°58'44" e distância de 28,82 m, até o vértice 96, de coordenadas N 7.114.009,392 m e E 297.151,813 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-E1 da Gleba 03-FB e com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 45°45'14" e distância de 33,10 m, até o vértice 97, de coordenadas N 7.114.032,489 m e E 297.175,525 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 47°42'56" e distância de 21,42 m, até o vértice 98, de coordenadas N 7.114.046,902 m e E 297.191,374 m, com azimute de 47°20'43" e distância de 27,07 m, até o vértice 99, de coordenadas N 7.114.065,245 m e E 297.211,283 m, com azimute de 47°48'27" e distância de 19,11 m, até o vértice 100, de coordenadas N 7.114.078,077 m e E 297.225,438 m, Do ponto de partida do vértice 101, de coordenadas N 7.114.080,819 m e E 297.221,020 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 50°22'03" e distância de 30,06 m, até o vértice 1, de coordenadas N 7.114.099,990 m e E 297.244,068 m. REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 17.079 livro 02, deste 2º Ofício. PROPRIETÁRIO: MITRA DIOCESANA DE PALMAS, entidade religiosa, com sede em Palmas, inscrita no CNPJ 75.661.264/0041-82, com sede na Rua Bispo Dom Carlos, nº 84, Centro, em Palmas-PR. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA000000009421E.

C: 30,00 VRC: R\$ 6,51

AV-1-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Averbação de Construção: Proceder-se está averbação para constar que sobre imóvel da presente matrícula foi construída um SEMINÁRIO DIOCESANO DE FILOSOFIA, com área de 735,92m² (SETECENTOS E TRINTA E CINCO METROS E NOVENTA E DOIS DECIMETROS QUADRADOS), com estrutura em alvenaria, cobertura de Cimento amianto, pisos de Taco e cerâmica, forro de laje e PVC, com revestimento em esmalte sintético, conforme alvará de Licença nº 02/2003 Retificação, certidão de habite-se nº 103/2003-Retificação, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, CND do INSS sob nº 003172008-14021040, expedida em 16 de Janeiro de 2.008, Planta de Construção. Valor: R\$100.000,00. Guia do Funrejus nº 07071011100090172, no valor de R\$200,00. Cujos documentos ficam arquivados neste cartório. Cuja construção já encontra-se Averbada no AV-3-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000037721V.

SOLICITADO POR: MITRA PALMAS - CPF/CNPJ: ***.612.840.** DATA: 05/12/2024 10:51:05 - VALOR: R\$ 15,88



C: 630,00 VRC - R\$136,71.

AV-2-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Averbação de Construção: Procede-se esta averbação para constar que sobre imóvel da presente matrícula foi feita uma **ampliação em alvenaria do (Seminário Diocesano de Filosofia)**, com área de **991,11m² (NOVECENTOS E NOVENTA E UM METROS E ONZE DECIMETROS QUADRADOS)**, com estrutura em alvenaria, cobertura de Cimento amianto, pisos de cerâmica, forro de Laje, com revestimento PVA Látex, conforme Alvará de Licença nº 291/003 Retificação, certidão de habite-se nº 242/2006-Retificação, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, CND do INSS sob nº nº 003171008-14021040, expedida em 16 de Janeiro de 2.008, Planta de Construção. Valor: R\$100.000,00 Guia do Funrejus nº 07071011000090172, no valor de R\$200,00. Cujos documentos ficam arquivados neste cartório. Cuja construção já encontra-se Averbada no AV-4-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021
Selo Funarpen: 0184835AVAA00000000378271
C: 630,00 VRC - R\$136,71.

AV-3-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Conservação de Área de Reserva Legal: Procede-se esta averbação, para constar que em conformidade com o Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal - SISLEG nº 1.092.462-1, Protocolo nº 7.271.834-8, expedido pelo IAP em 11/11/2008, assinado pelo proprietário do presente imóvel e pelo Sr. Izair Antônio Favretto, Chefe do Escritório Regional de Francisco Beltrão-PR.: O proprietário por si seus herdeiros e/ou sucessores, grava restrição de RESERVA LEGAL, sobre uma área de 4,6300 hectares, correspondendo a 20,00% da área total, conforme mapas e croqui, que fica arquivado neste Ofício do Cartório de Registro de Imóveis. O proprietário se compromete no mesmo Termo a restaurar a vegetação nativa de Preservação Permanente em 0,2930 hectares com o plantio de essências nativas até a data de 11/11/2009. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Cuja Conservação de área de Reserva Legal já encontra-se averbada no AV-7-M-17.079 Livro02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021
Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000037921R.
C: 315,00 VRC - R\$68,36.

AV-4-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Comodato: Procede-se a presente averbação, conforme Convênio de Atividade Apostólica/Particular, do dia 30 de maio de



Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

CNM: 080184.2.0035436-03

Livro Nº 2

MATRÍCULA
35.436

Registro Geral

FOLHA
04



2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

2012., para constar que a proprietária do presente imóvel a **MITRA DIOCESANA DE PALMAS**, inscrita no CNPJ nº 75.661.264/0001-95, representada por seu Bispo Diocesana, Dom José Antônio Peruzzo, brasileiro, solteiro, religioso, portador da CI 2.089.089-Pr e CPF nº 524.502.799-20, residente e domiciliado à Rua Dom Carlos, 819, na cidade de Palmas-PR., coloca a disposição da conveniada a **ASSOCIAÇÃO CARITATIVA SÃO JOSÉ**, pessoa jurídica de direito religiosa, inscrita no CNPJ nº 89.707.228/0001-20, situada na rua Giocondo Felipe, 1470, bairro Vila Nova, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, representada pela sua Presidente Maria Helena Ribeiro de Abreu, brasileira, solteira, religiosa, portadora da CI nº 105749008 e CPF Nº 618.717.960-91, residente e domiciliada atualmente na Rua Giocondo Felipe, 1470, bairro Vila Nova, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR., a área de 10.000m² (dez mil metros quadrados), do presente imóvel, para que ali seja edificado pela CONVENIADA, um MOSTEIRO, onde abrigará as Irmãs Carmelitas em número que a Congregação definirá. O presente COMODATO será por tempo indeterminado, isto é, até que ali as Irmãs Carmelitas estejam residindo. Outras Condições: as constantes no presente convênio. Cujo Comodato já encontra-se averbado no nº V-8 e A-9-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021. Selo Funarpen: 0184835AVAA00000000380218 C: 315,00 VRC - R\$68,36.

PARA SIMPLES
NÃO VALE COMO
VALOR: R\$ 15,58

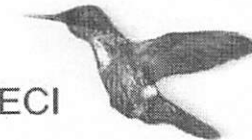
Visu...
em w...

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI



CERTIFICADO DE REGISTRO DE AVALIADOR IMOBILIÁRIO

Nº 01753

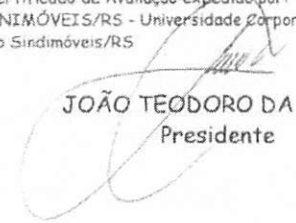
O Conselho Federal de Corretores de Imóveis certifica que o Corretor de Imóveis

Ivo Sendeski


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

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA.

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


JOÃO TEODORO DA SILVA
Presidente

Brasília (DF), 29 de julho de 2008.


Assinatura do Avaliador


CURT ANTONIO BEIMS
Diretor Secretário

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



UNIVERSIDADE LUTERANA DO BRASIL

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



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

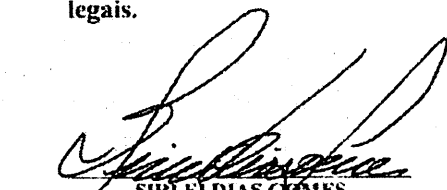
TECNÓLOGO EM NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

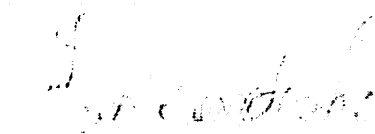
a

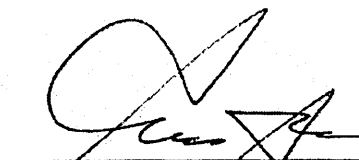
IVO SENDESKI

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

Canoas, RS, 29 de novembro de 2008.


SIRLEI DIAS GOMES
PRÓ-REITORA




RUBEN EUGEN BECKER
REITOR

DIPLOMADO

Certificado



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

IVO SENDESKI

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

Belo Horizonte, 17 de julho de 2012.

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





FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS DE FRANCISCO BELTRÃO

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

LICENCIADO EM ECONOMIA DOMÉSTICA

a

Ivo Sendeski

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

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

M. Bellanetti
DIRETOR DA FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS DE FRANCISCO BELTRÃO

Ivo Sendeski
DIPLOMADO

[Signature]
PROFESSOR TITULAR
Univ. F. C. Beltrão



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

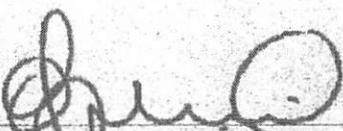
CERTIFICADO

IVO SENDESKI

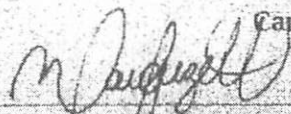
ULTRAPASSANDO FRONTEIRAS

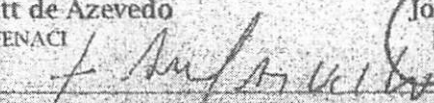
Participou do Curso de AVALIAÇÃO E PERÍCIA, com carga horária de 18 horas, ministrado por João Diniz Marcello, dentro da programação do XXI CONACI - Congresso Nacional de Corretores de Imóveis, realizado no período de 31 de maio a 03 de junho de 2006, no Hotel Mabu Thermas & Resort, em Foz do Iguaçu,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


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


Carlos Alberto Schmitt de Azevedo
Presidente da FENACI


João Teodoro da Silva
Presidente do COFECI


Daniel Fuzetto
Presidente do XXI CONACI


João Diniz Marcello


Alfredo Luiz Garcia Lopes Canazin
Coordenador Geral do XXI CONACI

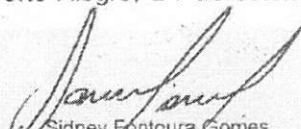
Realização:	Organização:	Apoio:	Patrocinio:	Promoção:
				

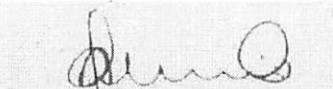
O Diretor da UNIMÓVEIS-RS - Universidade Corporativa do Sindimóveis-RS no uso de suas atribuições, confere o presente certificado a

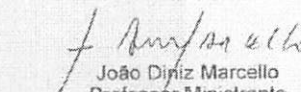
Ivo Sendeski

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

Porto Alegre, 24 de setembro de 2014.


Sidney Fontoura Gomes
Presidente do Sindimóveis-RS


Carlos Alberto Schmitt de Azevedo
Diretor da Unimóveis-RS


João Diriz Marcello
Professor Ministrante





Celer Faculdades Ltda.
Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas - FACISA

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



Certificado

O Diretor Geral, no uso de suas atribuições e tendo em vista a conclusão do curso de Pós-Graduação "Lato-Sensu", especialização em **DIREITO IMOBILIÁRIO**

consoante os termos da resolução nº 001/2007 do Conselho Nacional de Educação, outorga a

Ivo Sendeski

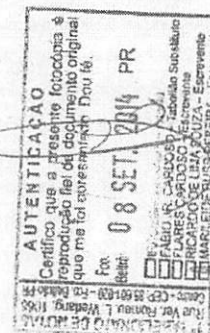
o presente Certificado, a fim de que possa gozar de todos os direitos e prerrogativas legais.

Xaxim, SC 11 de agosto de 20 14

Profª Ioli Rossatto
Diretora Geral

Concluente

Michelle Selig
Secretária Acadêmica



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
 Conselho Federal de Corretores de Imóveis - CFC/PR
 Conselho Regional de Corretores de Imóveis - CRECI 6ª Região

IDENTIDADE PROFISSIONAL

CRECI-PR 9313
 Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários
 CNAI 001753 de 25/07/2008
 IVO SENDESKI



2018

Validade:
 15/04/2019

Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 CRECI 6ª Região - PR

VÁLIDA COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206, 07/05/1975)



Filiação:
 MARIA SACHECHEM SENDESKI
 BASÍLIO SENDESKI

Naturalidade:
 FRANCISCO BELTRÃO

Rg:
 39958244

Via:
 1ª

Data de Nascimento:
 23/11/1965

Cpf:
 546.191.659-72

Data de inscrição no CRECI:
 16/04/1991

Luz Celso Castegnaro
 Luiz Celso Castegnaro
 Presidente em exercício

Mariano Dyrkowiński
 Mariano Dyrkowiński
 Diretor Secretário

15/01/2025, 17:39

Conselho NET / Certidão de Regularidade



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

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

<p>CERTIDÃO EMITIDA EM: 15/01/2025 ÀS 17:39:14 CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: HAVVQJ</p>		
--	--	--

ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 14/02/2025

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

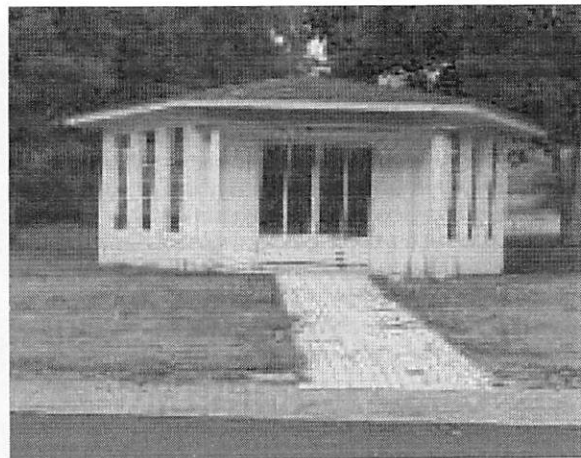
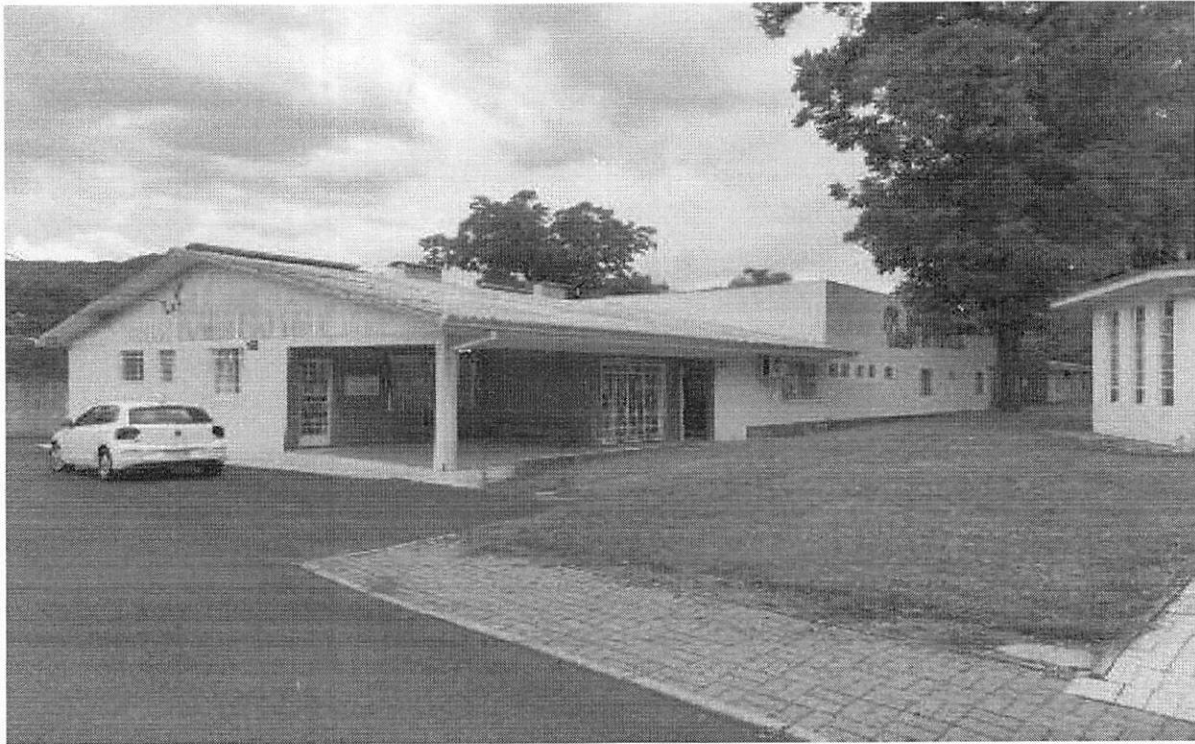
SEDE:
 Rua General Carneiro, Nº 814 - Centro - Curitiba - PR - CEP: 80060150
 Telefone: (41)3262-5505 Fax: (41)3262-5505

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

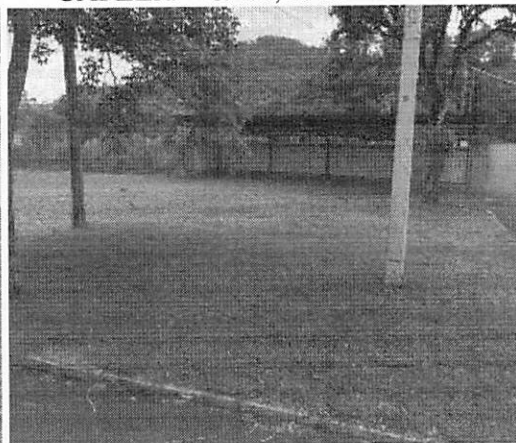
Luz Celso Castegnaro

LUIZ CELSO CASTEGNARO
 PRESIDENTE

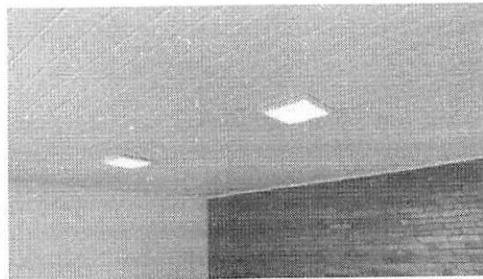
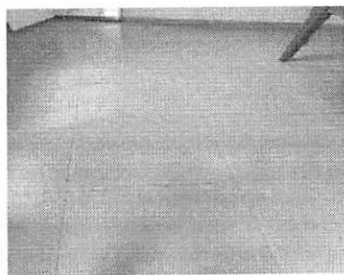
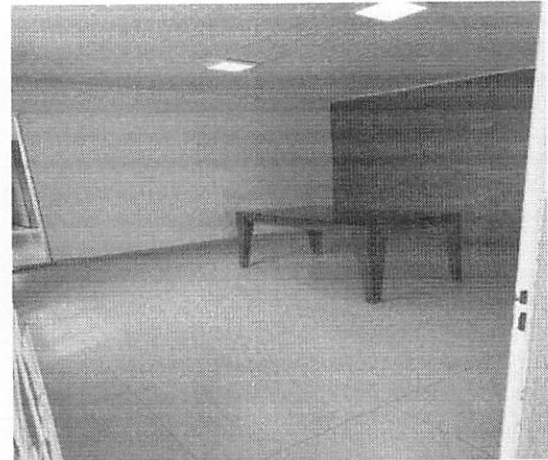
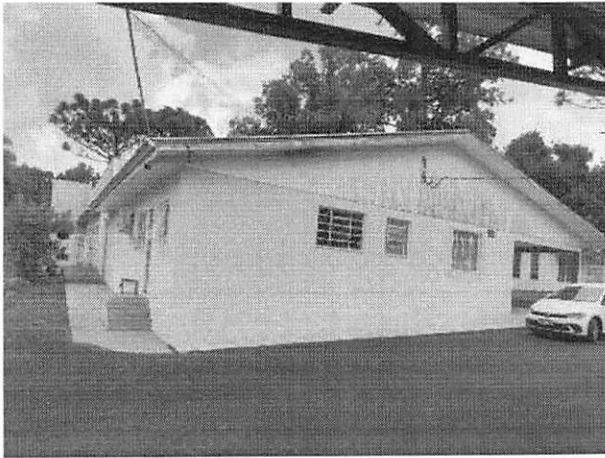
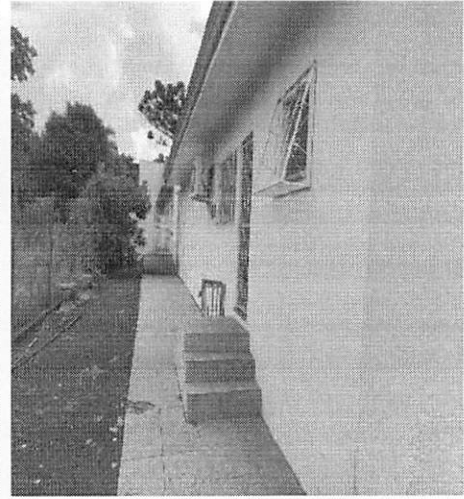
Fotografias registradas na data de 10/01/2025

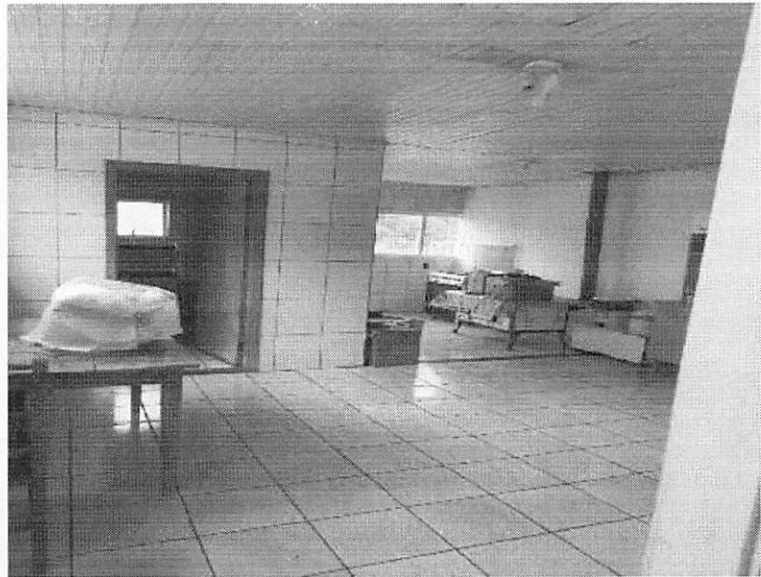
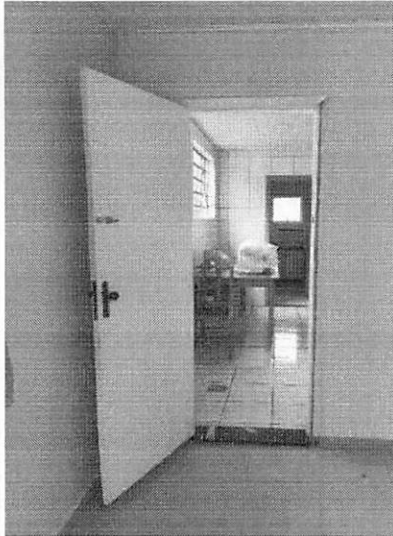


CAPELA – C/ 30,00 m²

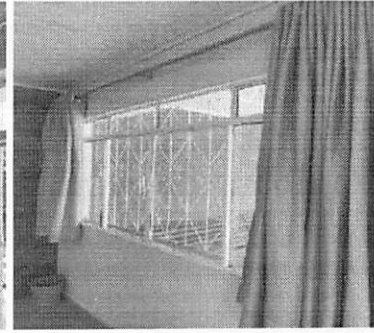
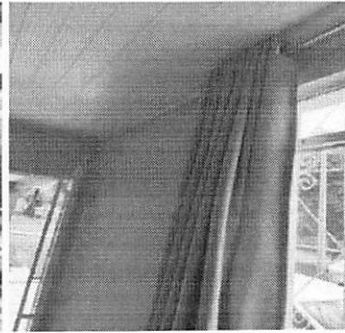


Luís Sardeshi

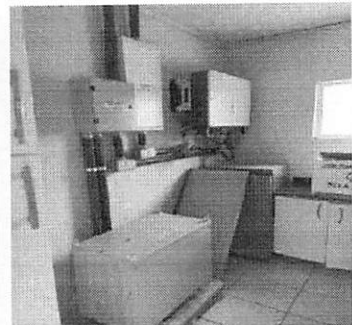




COZINHA



DETALHES DE ACABAMENTOS



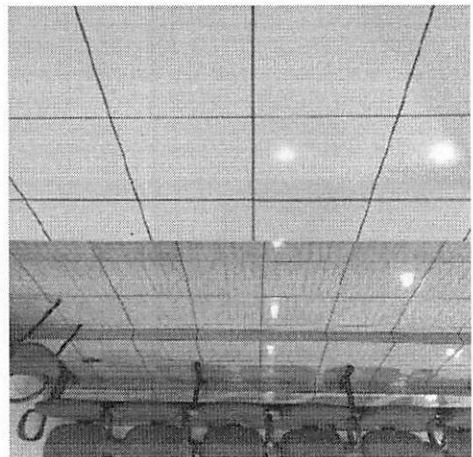
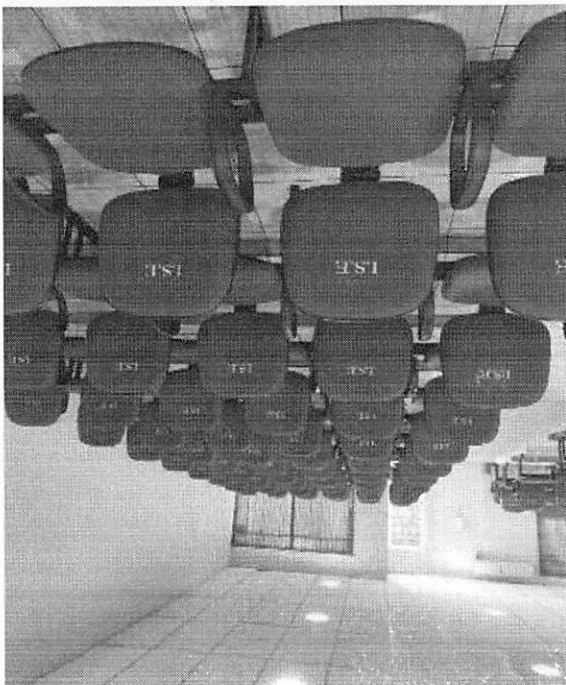
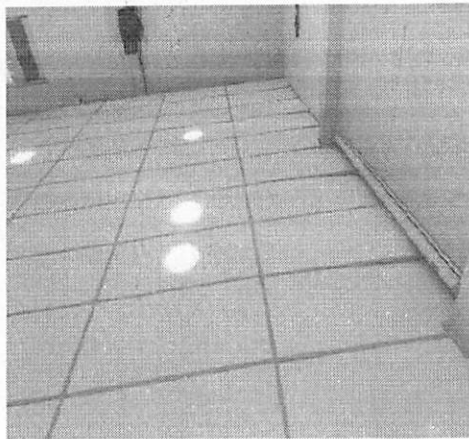
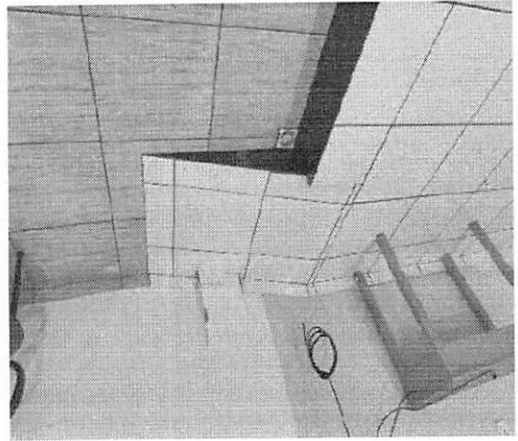
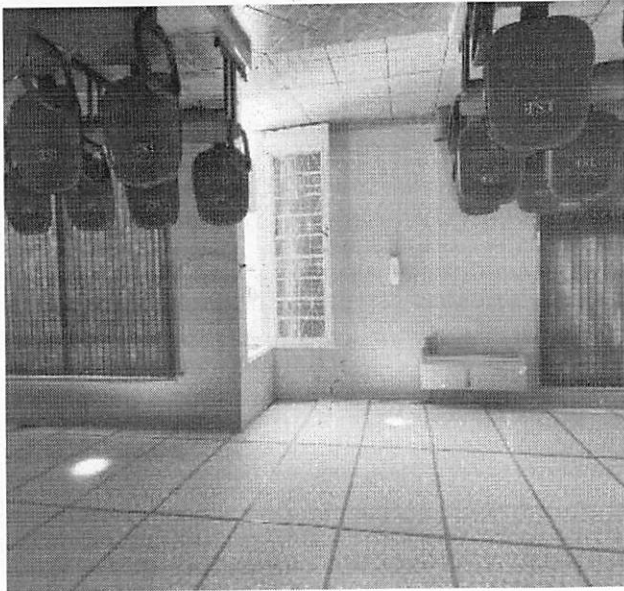
SALA DE CONTROLE "ENERGIA SOLAR"

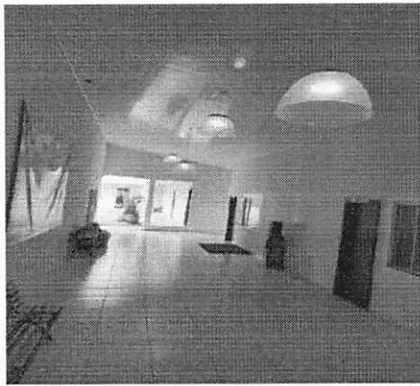


AUTITÓRIO C/CADEIRAS P/100 PESSOAS C/AR COND.

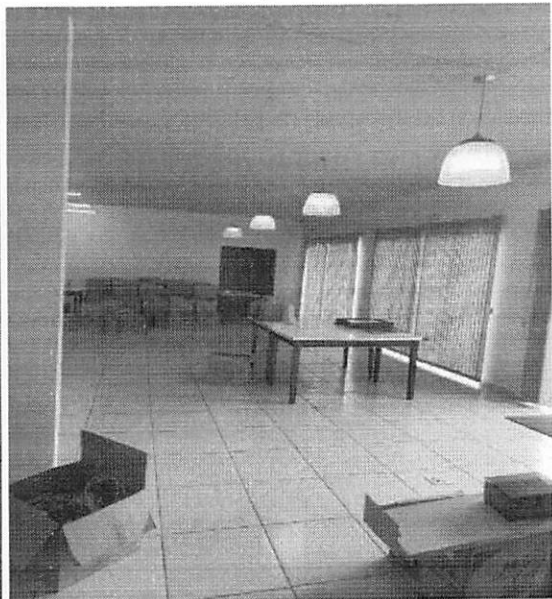
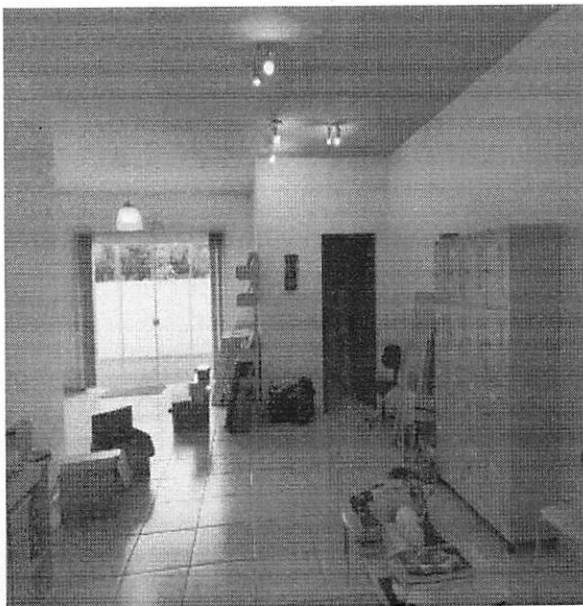
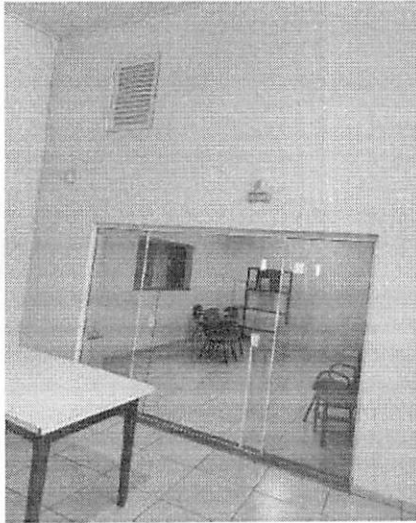


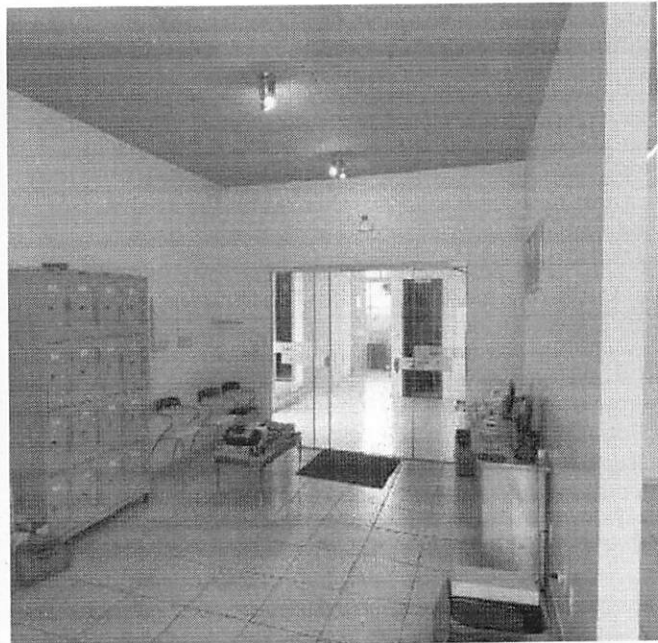
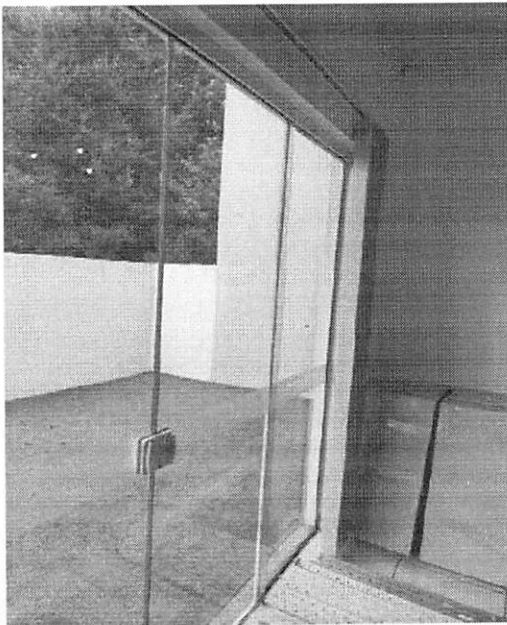
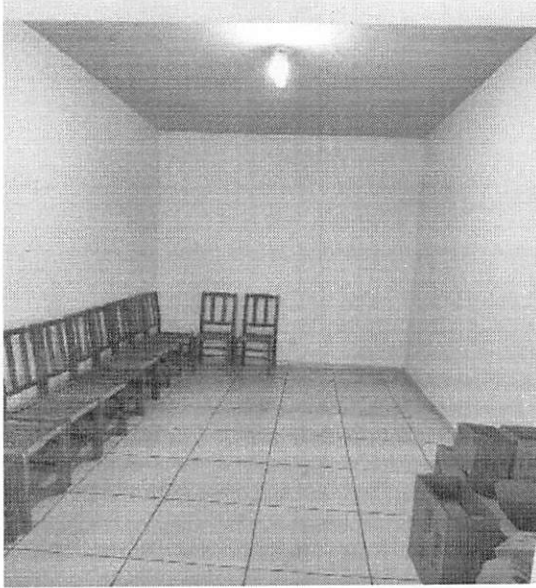
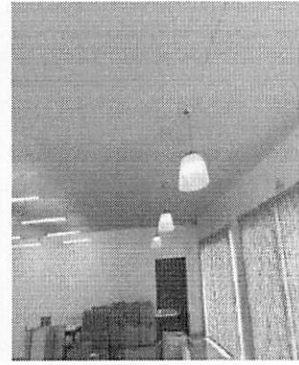
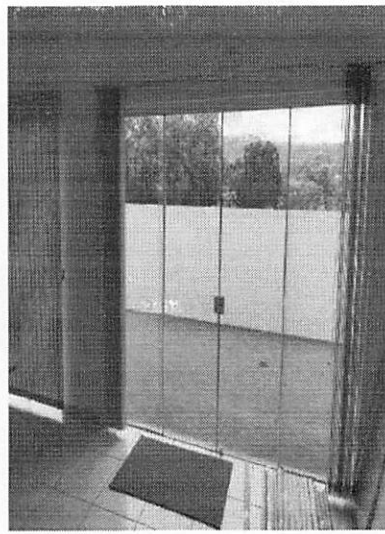
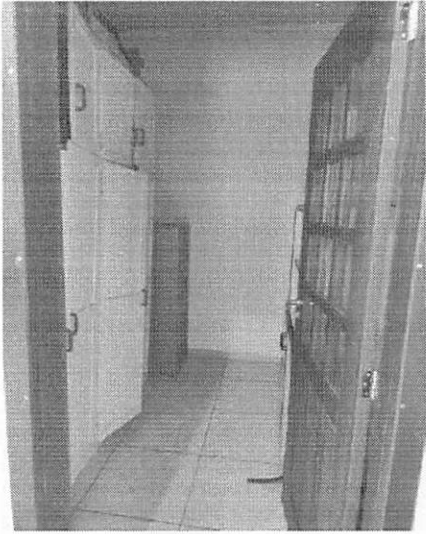
John Sandberg



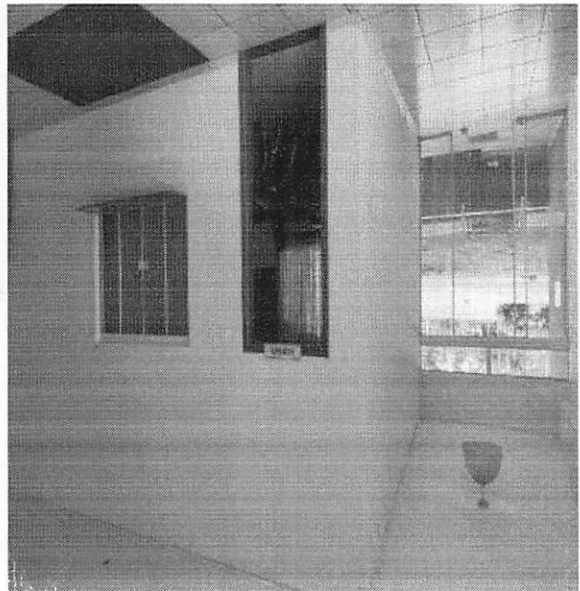
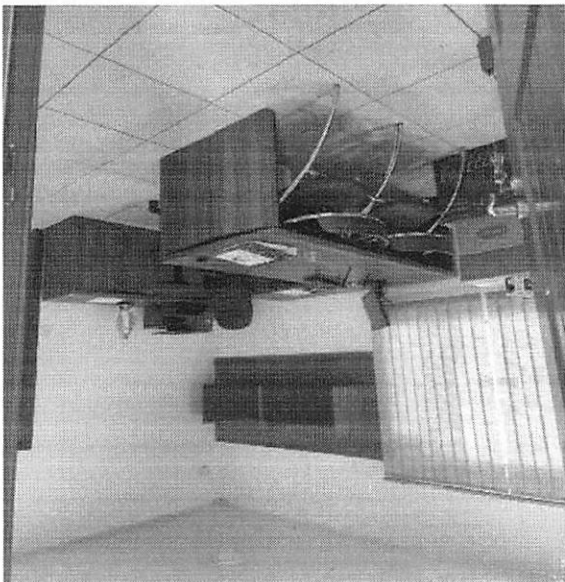
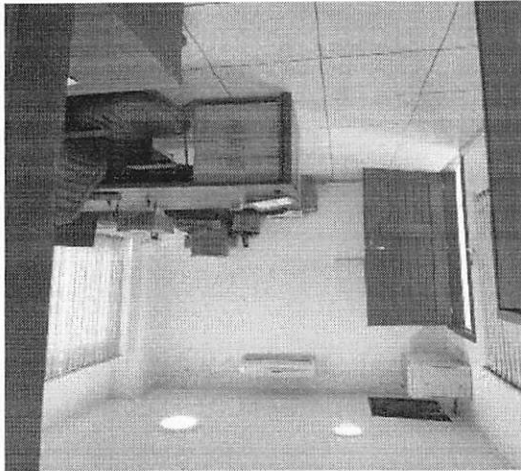
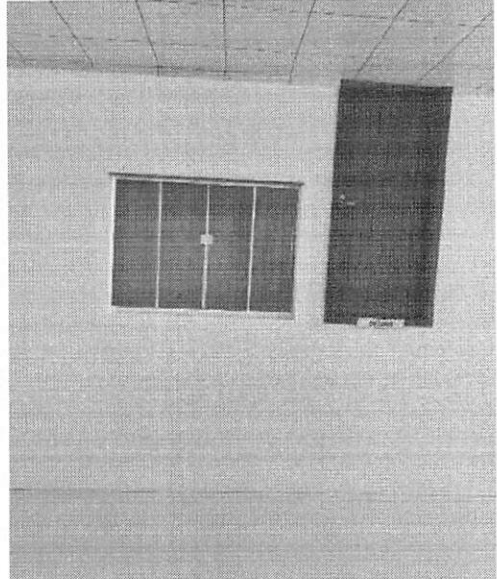
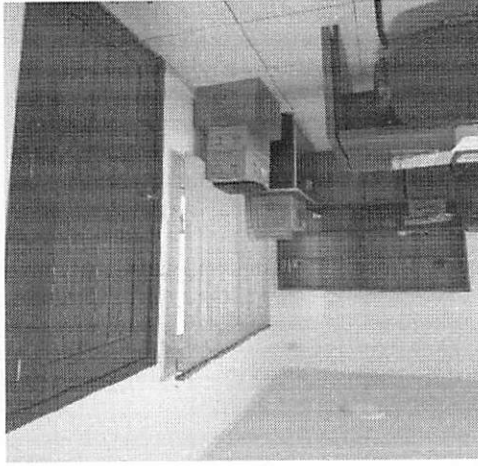


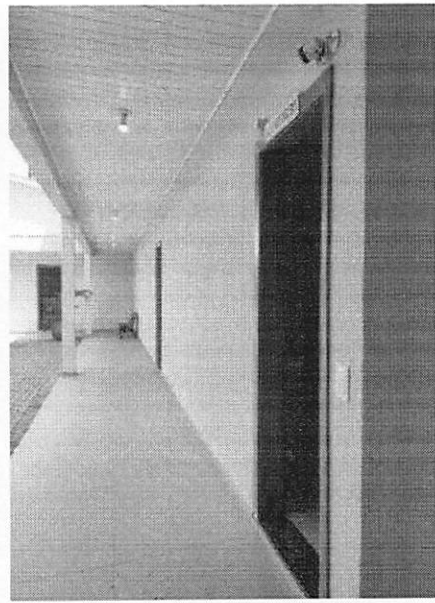
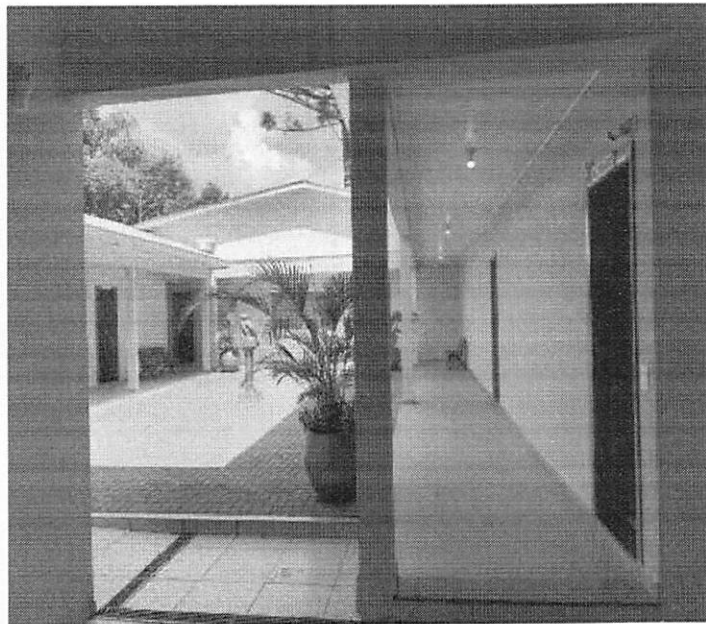
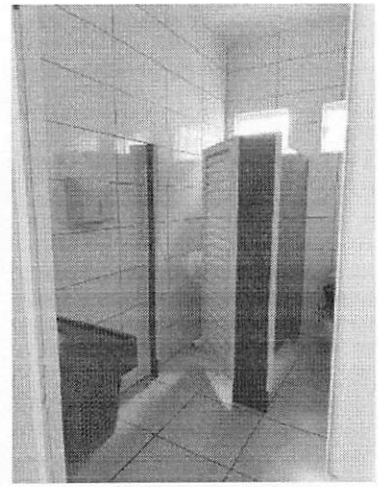
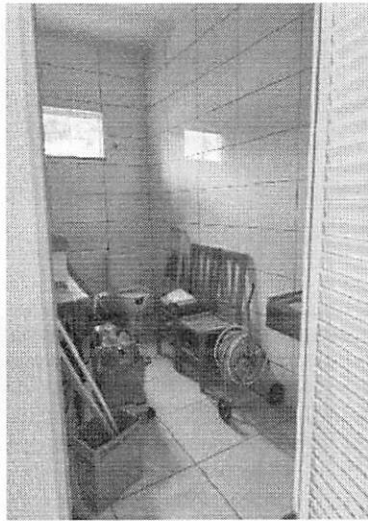
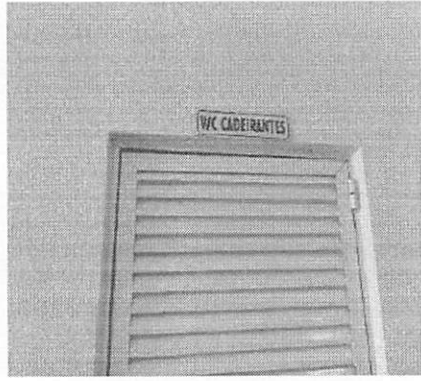
SAGUAO INTERNO / ENTRE SALAS E WC COLETIVOS



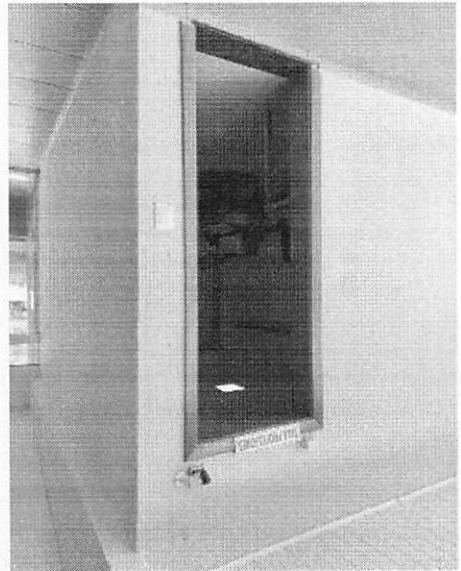
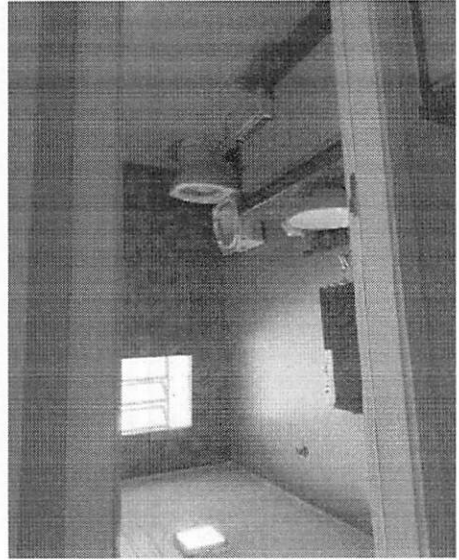
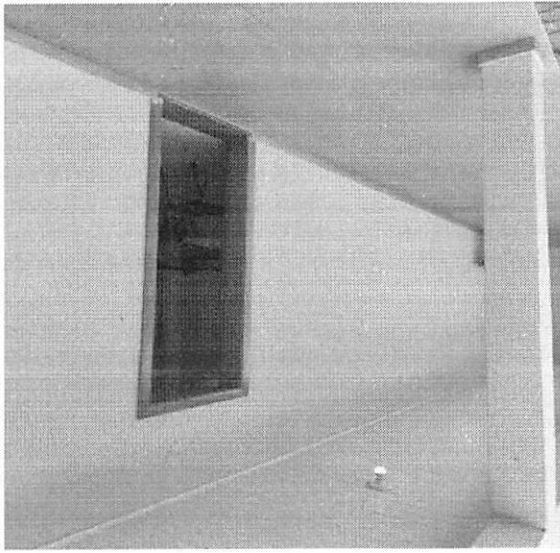
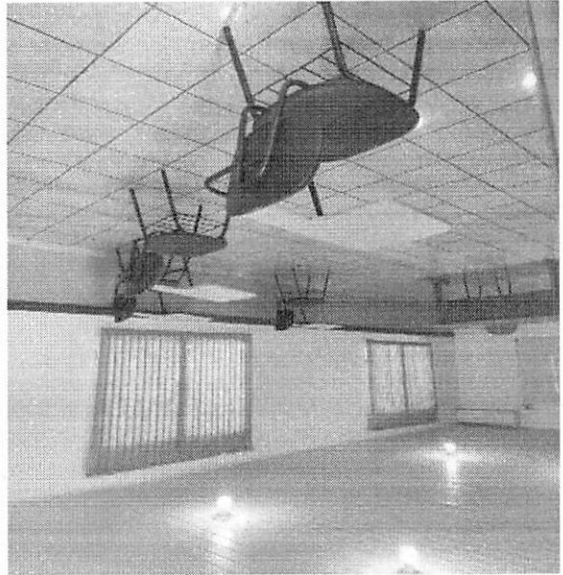


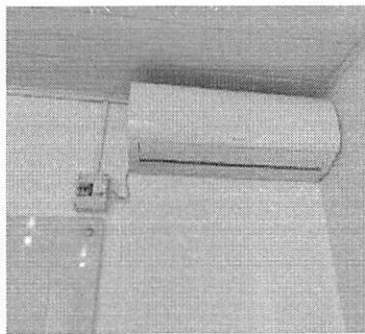
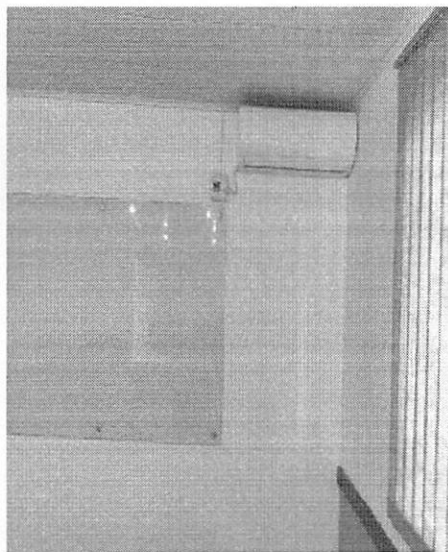
Two Sandbook.



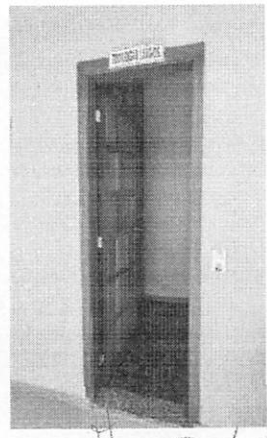
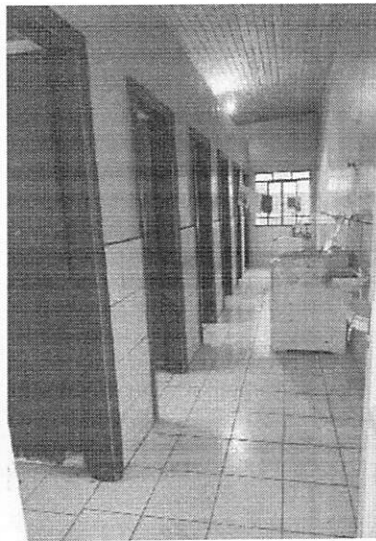
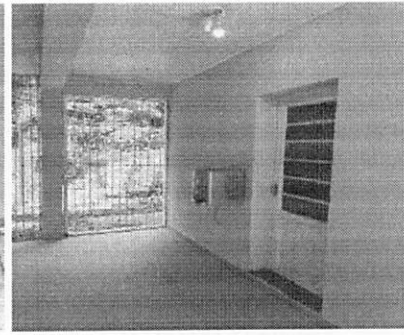
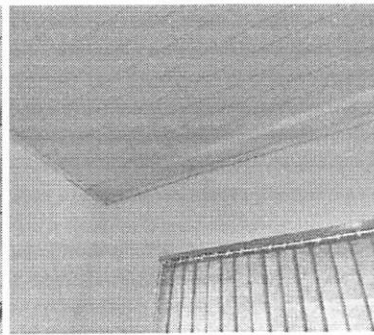
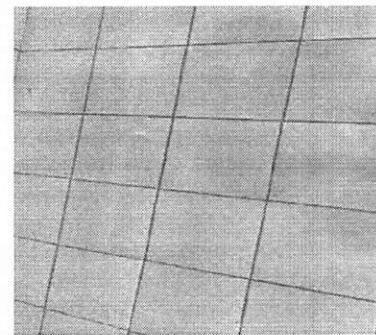
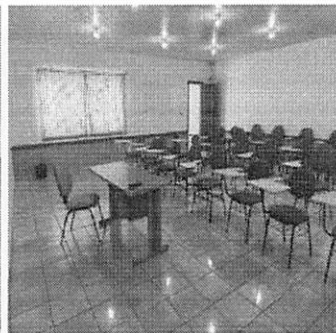
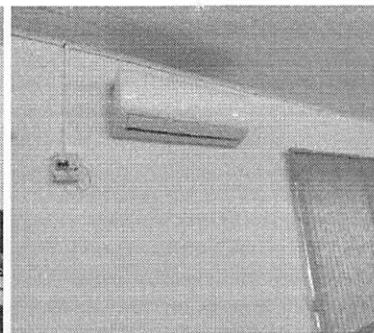
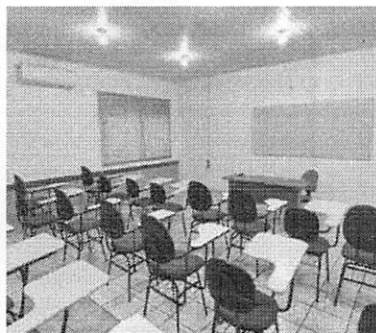
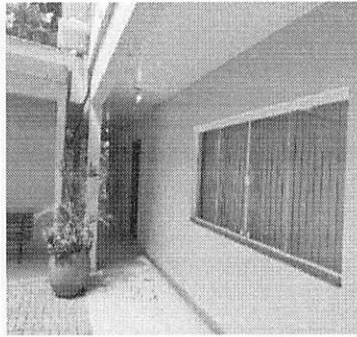
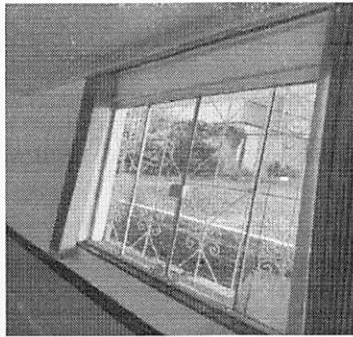


Flug Sandhoff

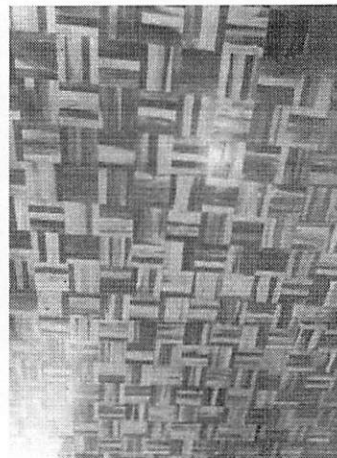
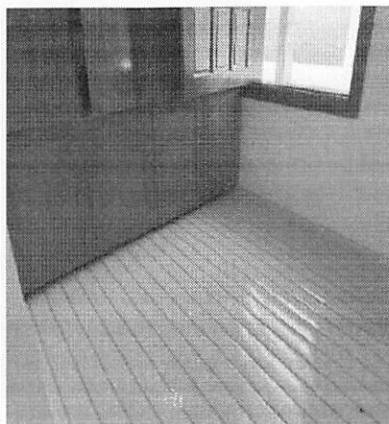
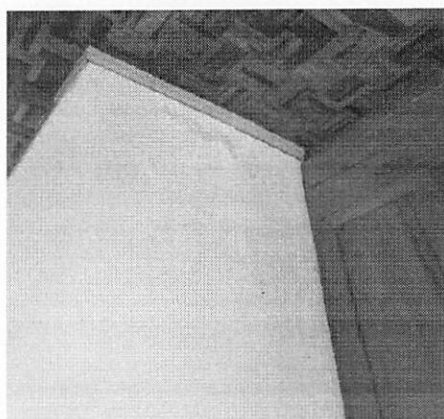
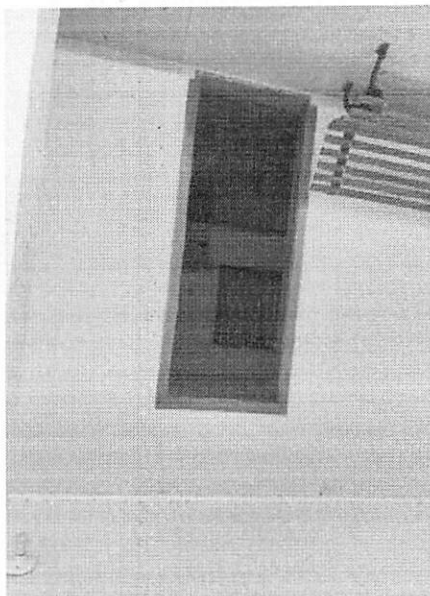
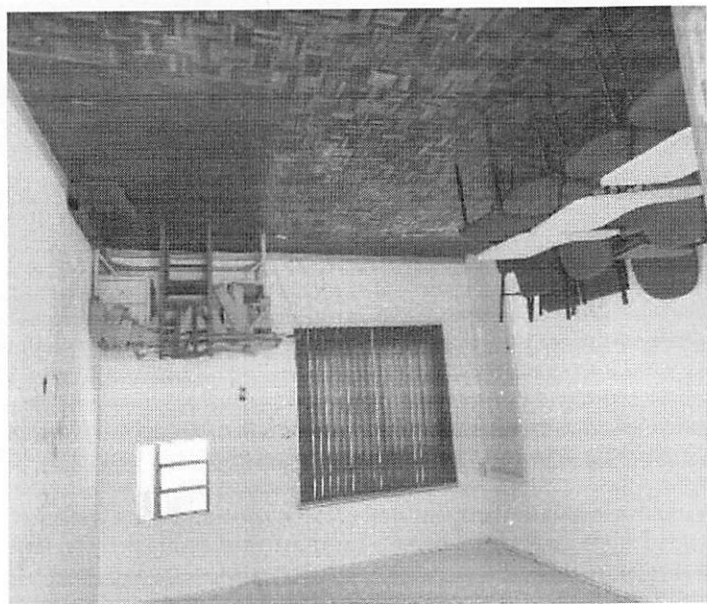


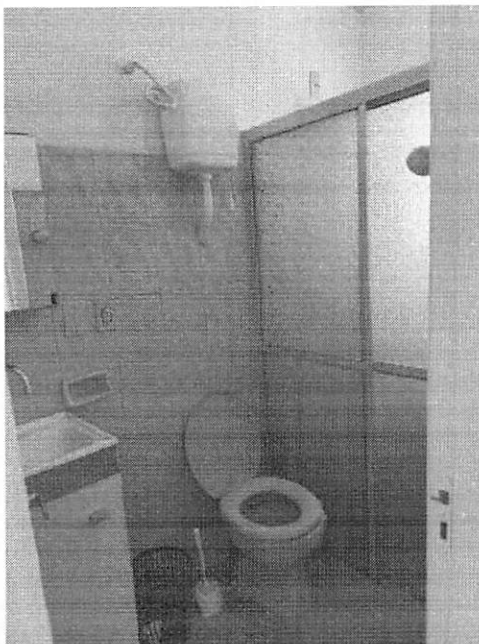
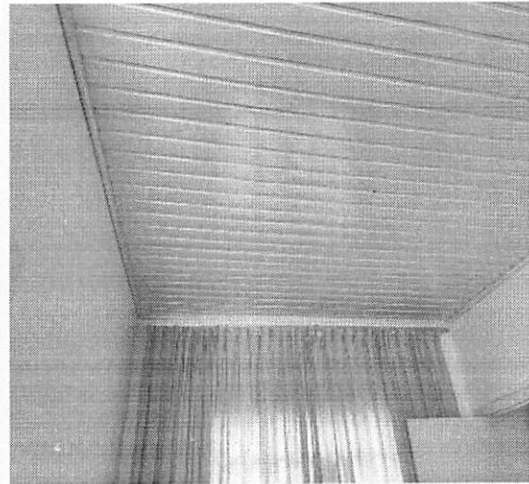
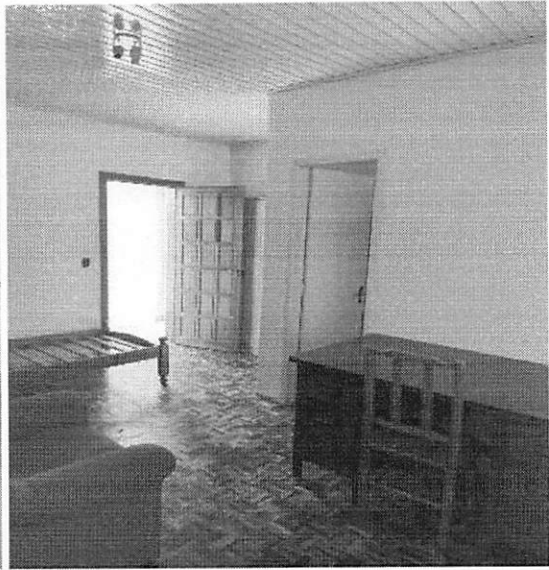


Two Sendeshi

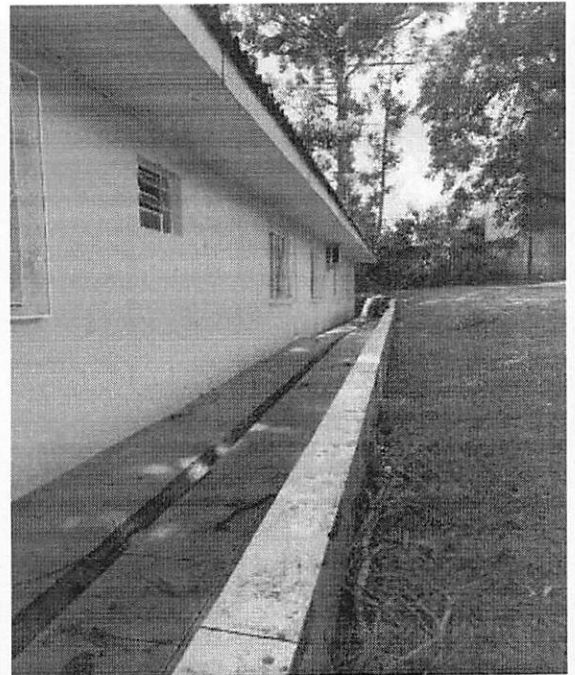
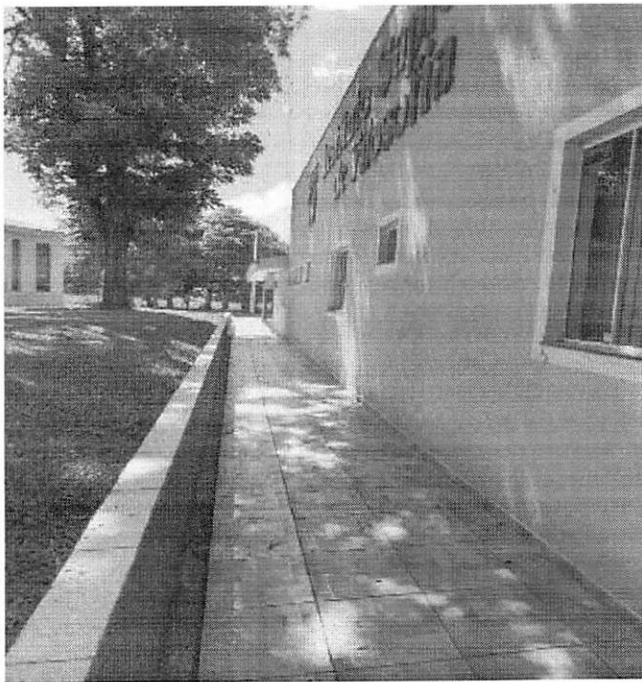
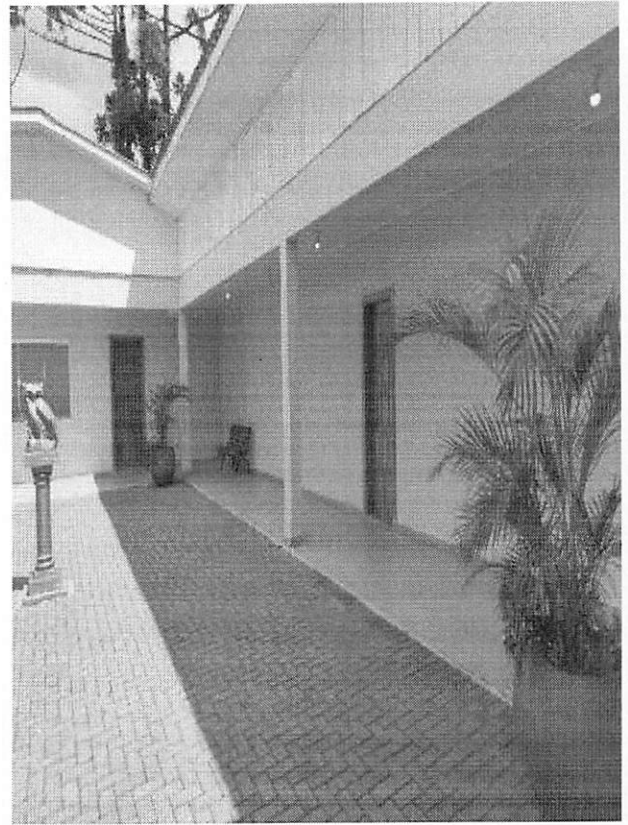


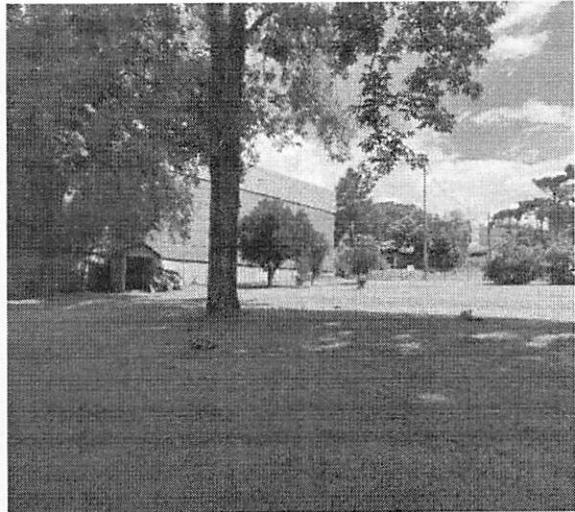
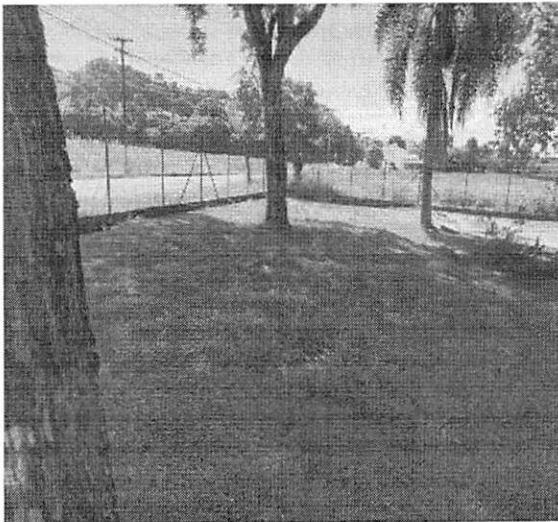
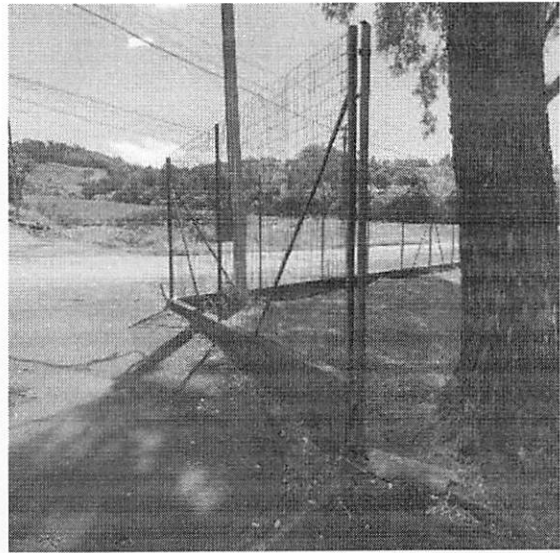
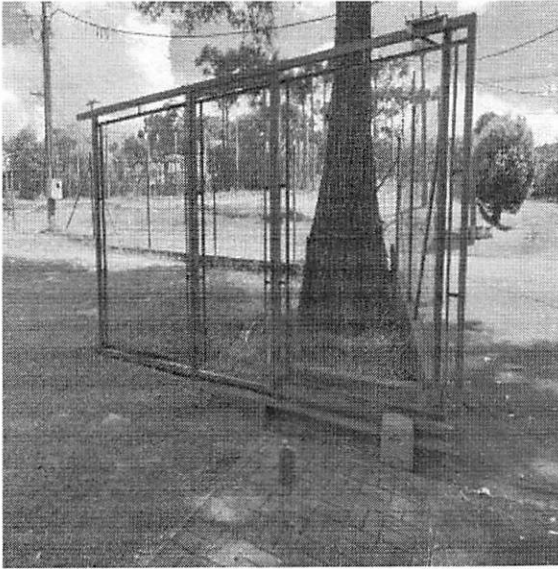
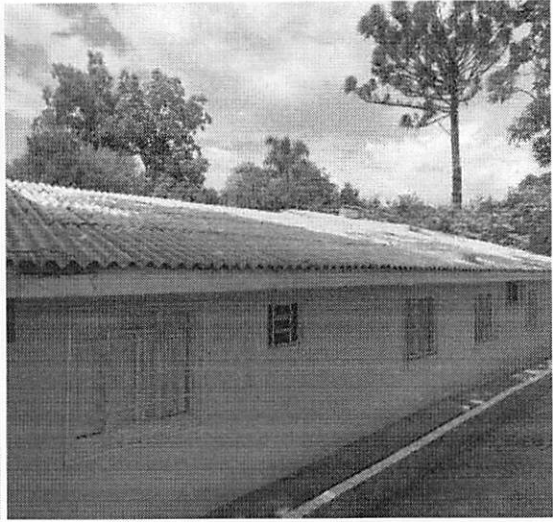
Los Sandoval



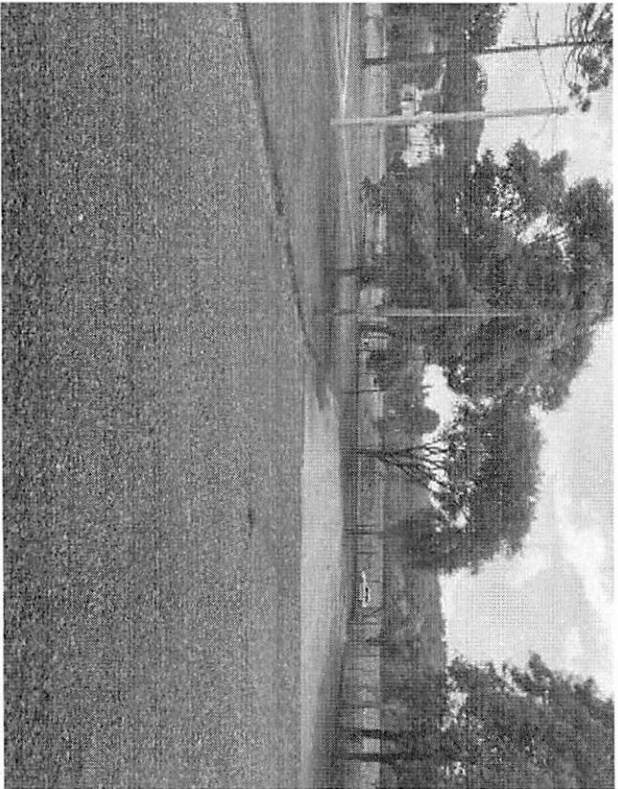
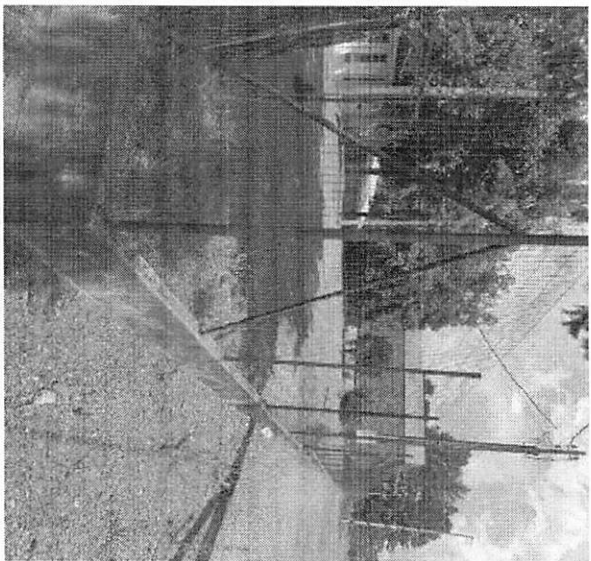
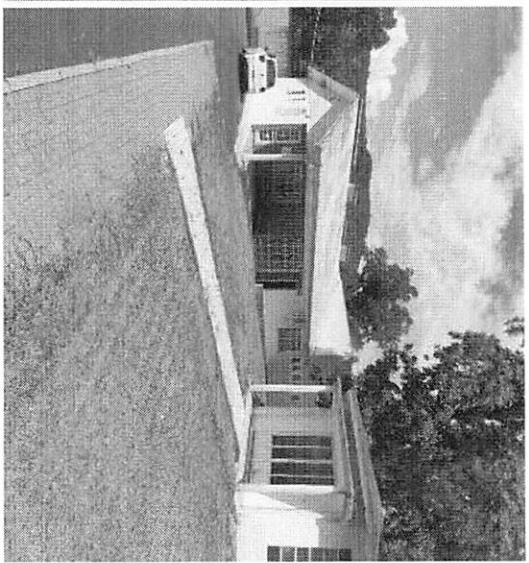
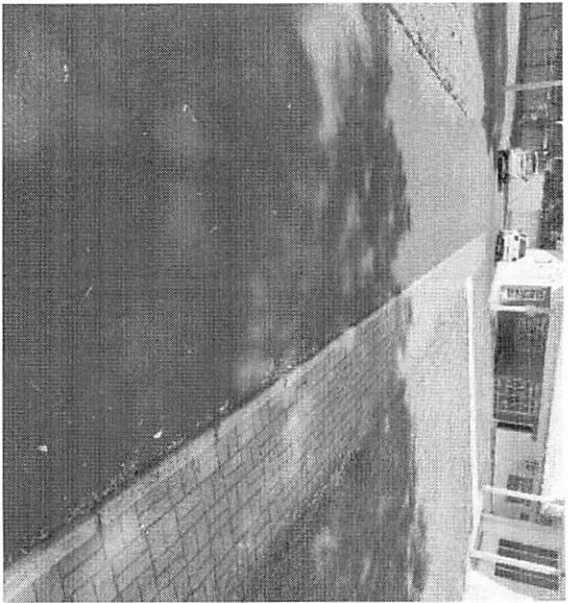


Luo Sendeshi

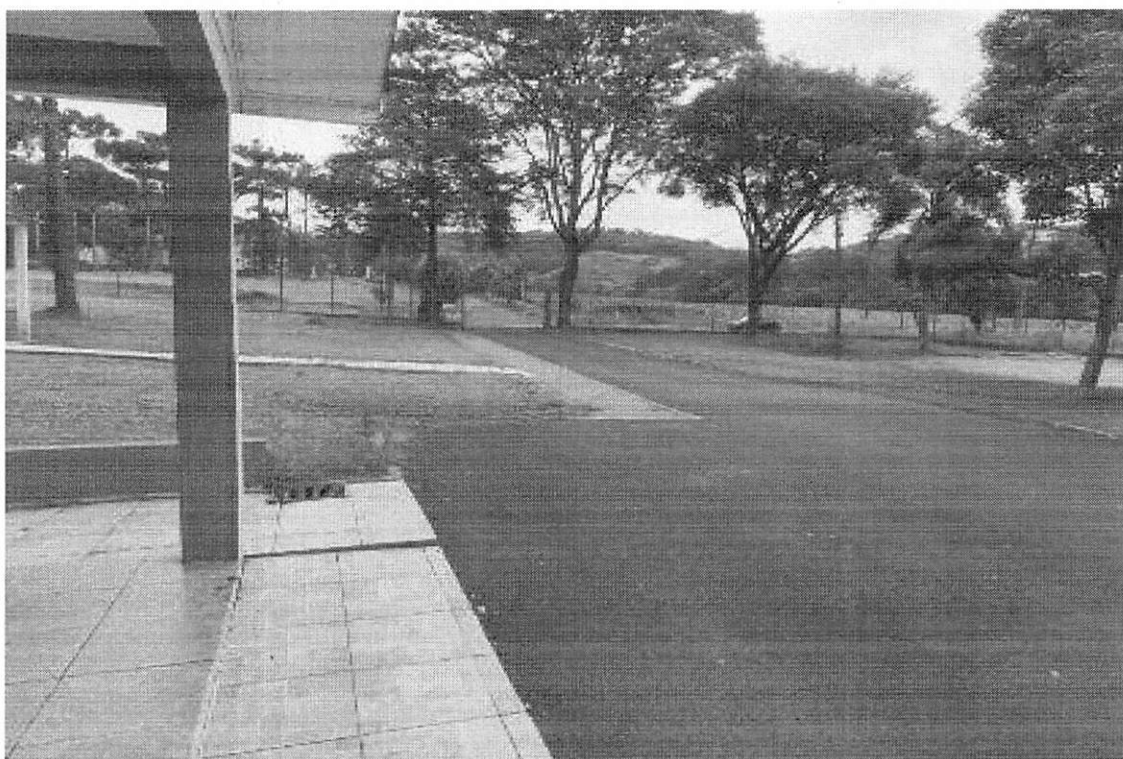




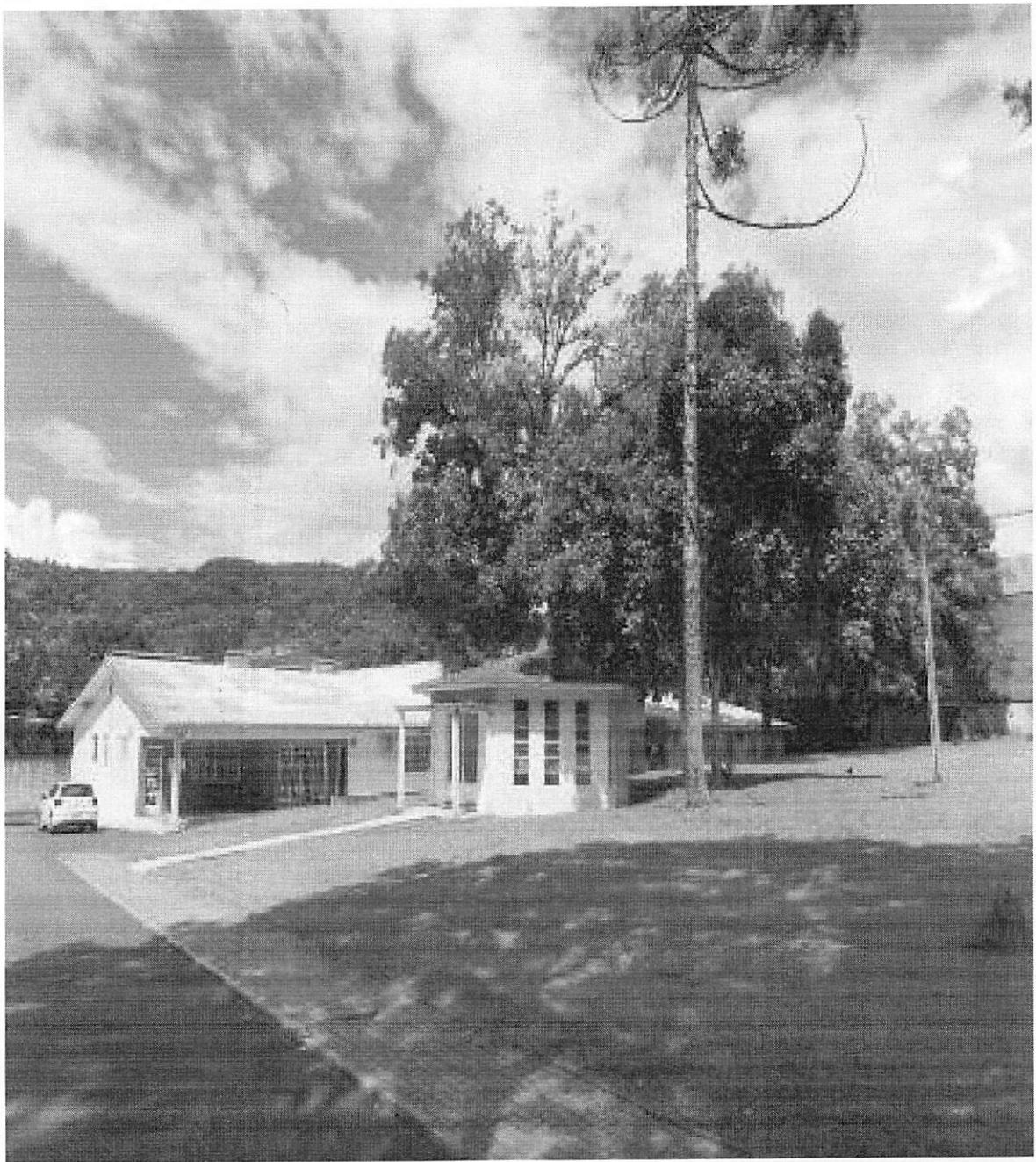
Lvo Sardeshi



TERRENO DO IMÓVEL TODO FECHADO E COM PAVIMENTAÇÃO DE ASFALTO E CALÇADAS DE PAVER



Luís Sanches



LAUDO TÉCNICO AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:

Rua do Seminário, 2833, bairro Jardim Seminário.
Francisco Beltrão/PR. CEP: 85605-430.

REQUERENTE:

Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR.
Nota de Empenho: 3409/2025

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Vinicius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil | CREA/PR 188516-D

RESUMO EXECUTIVO

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR

PROPRIETÁRIO: Mitra Diocesana de Palmas

DATA DA AVALIAÇÃO: 11 de fevereiro de 2025.

OBJETO: Imóvel com característica urbana

FINALIDADE: Avaliação do imóvel destinado a locação pelo requerente.

METODOLOGIA: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua do Seminário, 2833, bairro Jardim Seminário. Francisco Beltrão/PR. CEP: 85605-430.

ÁREA DO IMÓVEL:
Área total construída: 1.278m²
Área total do terreno: 5.982m²

AVALIAÇÃO:
Valor para locação em reais: R\$33.000,00
Valor para locação por extenso: TRINTA E TRÊS MIL REAIS.

ÍNDICE

1.0	INFORMAÇÕES GERAIS	3
1.1	IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO	3
1.2	IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE	3
1.3	IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO	3
2.0	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO	4
3.0	PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	4
4.0	CONSIDERAÇÕES INICIAIS	5
5.0	ASPECTOS GERAIS	6
6.0	LOCALIZAÇÃO	6
7.0	ZONEAMENTO	6
8.0	CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	7
9.0	CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA AVALIAÇÃO	8
9.1	NORMA TÉCNICA ADOTADA	8
9.2	ATIVIDADES BÁSICAS DE AVALIAÇÃO	8
9.3	METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO	9
9.4	ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	9
10.0	ANÁLISE DE MERCADO	10
11.0	PESQUISA DE MERCADO	11
12.0	RELAÇÃO DE AMOSTRA	11
13.0	AVALIAÇÃO	13
13.1	MÉTODO COMPARATIVO	13
14.0	CONCLUSÃO	13
15.0	ENCERRAMENTO	14

ANEXO I – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

1.0 INFORMAÇÕES GERAIS

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

Trata-se de uma edificação de fins institucionais, erigida em concreto armado e fechamento em sistema de alvenaria, possuindo área total executada de aproximadamente 1.308m², sendo constituintes: edificação institucional (aprox. 1.183m²), garagem coberta externa (aprox. 95m²) e capela (aprox. 30m²). Quanto ao acabamento da edificação, o mesmo será apresentado brevemente no Item 8.0 – CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.

Ainda em relação ao imóvel, o mesmo apresenta no sistema de cobertura, instalações fotovoltaicas a fim de converter a luz do sol em energia elétrica por meio de painéis solares. Ainda, as instalações de água fria são provenientes ao poço artesiano localizado no terreno do imóvel, sendo água potável distribuída para as áreas de todo empreendimento.

Em relação as áreas de garagem do imóvel, compreende uma área aberta com piso de concreto e uma garagem coberta, executada em estrutura metálica e telhas de fibrocimento, onde em uma das laterais e aos fundos da estrutura, observa-se o fechamento parcial com telhas de aluzinco. O piso da área de garagem coberta é em pedras britas.

Fora as áreas construídas, o terreno possui grande área permeável (gramado) e a presença de vegetações verticais (árvores). As divisas do terreno são em estruturas metálicas e telas. As vias públicas e os acessos a edificação possuem pavimentação asfáltica, além de calçadas em paver.

Em conversa com o responsável na vistoria *in loco*, o Sr. Pe. Sérgio, o mesmo esteve informando que além da área do terreno o qual a Requerente possui interesse na locação, existe um “campo de futebol” (área aberta) ao outro lado da rua o qual também pode ser utilizado para fins de recreação, conforme apresentado nas fotos do Anexo I.

1.2 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da PREFEITURA MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO/PR, através da Nota de Empenho 3409/2025 (emitido em 06/02/2025) ante ao Contrato 761/2021 – SIM-AM 7612021 (ad. 03).

1.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Através dos documentos da Matrícula do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão/PR, N.º 35.436, o proprietário do terreno a qual a requerente possui pleno interesse na locação é:

MITRA DIOCESANA DE PALMAS, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Bispo Dom Carlos, 819, bairro Centro, na cidade de Palmas/PR, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 75.661.264/0001-95.

2.0 FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este Laudo de Avaliação tem por finalidade determinar o valor de mercado destinado a locação pelo requerente.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais e incorporações, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

O critério geral empregado foi o de avaliar os bens, supondo-se que continuarão sendo empregados para o mesmo fim e no mesmo estado de conservação em que se encontram atualmente.

3.0 PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo o levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de fevereiro de 2025.

As informações referentes ao terreno expostas no presente trabalho, são extraídas do documento da Matrícula do 2º Registro de Imóveis da Comarca de Francisco Beltrão/PR, N.º 35.436.

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que estejam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, encargos ou gravames de qualquer natureza que possam afetar o seu valor, pressupondo que suas medidas, bem como seus respectivos títulos estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja a vigente.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação dos bens, ou seja, de investigação específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de dívidas e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foi realizada nenhuma investigação independente ou auditoria sobre as informações fornecidas. O profissional signatário deste laudo entende e assume que todas as informações fornecidas são corretas e fornecidas de boa fé.

Não foram efetuadas medições nos terrenos, sendo que a avaliação se baseou nos dados obtidos diretamente da documentação fornecida, isentando o avaliador no caso em que os valores oscilarem devido à discordância entre a realidade física e a documental.

Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. A total obediência às leis e regulamentos ambientais de âmbito federal, estadual e

municipal foi assumida, definida e considerada no relatório, a menos que declarado em contrário.

Não foram considerados nos terrenos avaliados quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou área de proteção permanente (APP) e não faz parte do escopo do trabalho e nem foram fornecidos elementos para verificação quanto a contaminação ou não do solo.

Também se assumiu que todas as licenças, anuências ou outras autorizações administrativas ou legislativas exigidas pelo governo municipal, estadual, federal ou entidade privada foram ou poderão ser obtidas ou renovadas para todos os itens cobertos pelo relatório.

4.0 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de fevereiro de 2025.

O valor de mercado a ser determinado de acordo com a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – parte 1: Procedimentos Gerais) é definido:

“O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

De acordo com a NBR 14653-1, a avaliação de bens tem a seguinte definição:

“Análise técnica, realizada por engenheiro de avaliações, para identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data”.

A vistoria (inspeção sensorial) ao imóvel foi realizada no dia 10 de fevereiro no período vespertino (16h30m), acompanhada do Sr. Pe. Sérgio e compreendeu os seguintes procedimentos:

- ✓ Localização e identificação do imóvel;
- ✓ Levantamento de suas características;
- ✓ Análise do seu potencial;
- ✓ Registro fotográfico da situação encontrada.

Conforme recomenda a NBR 14653-1, para este trabalho foi empregado o **Método Comparativo Direto, com o emprego de Tratamento Científico, utilizando-se modelos de regressão – Inferência Estatística.**

Após a vistoria do imóvel sob avaliação, foram efetuadas pesquisas com o objetivo de coletar amostras com características semelhantes ao imóvel sob avaliação.

Tais amostras foram submetidas a um tratamento estatístico aprovado pelas normas de avaliação da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

5.0 ASPECTOS GERAIS

CARACTERIZAÇÃO DO ENTORNO	
Densidade para Ocupação	Médio
Padrão Econômico	Normal
Categoria de Uso Predominante	Residencial
Vocação	Residencial/Comercial
Distribuição da ocupação	Predominantemente Horizontal
Acessibilidade	Boa
Intensidade do tráfego	Médio

6.0 LOCALIZAÇÃO

O terreno sob avaliação está localizado na Gleba remanescente n.º 03, sendo o Lote 31-REM., precisamente no bairro Jardim Seminário sob as coordenadas aproximadas de -26.079532721944503, -53.02657290618257. A imagem abaixo apresenta a localização dos mesmos.



Fonte: Google Maps, 2025.

7.0 ZONEAMENTO

Segundo a Lei N.º 4.612 de 31 de outubro de 2018 do Plano Diretor, a qual delimita o Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano do Município de Francisco Beltrão/PR, o imóvel avaliando está inserido na Zona de Uso Residencial UM (ZR1). Essa zona tem a finalidade de atender o uso exclusivamente residencial com habitações unifamiliares da ZR1 e/ou multifamiliares da ZR2, com parâmetros diferenciados. Contudo, o eixo comercial de serviço (ECS) admite a Habitação em Série e habitações

Comunitárias Um (pg. 38 da Lei n.º 4.612/2018 – Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo Urbano).

8.0 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Trata-se de uma edificação de fins institucionais, erigida em concreto armado e fechamento em sistema de alvenaria, possuindo área total executada de aproximadamente 1.308m², sendo constituintes: edificação institucional (aprox. 1.183m²), garagem coberta externa (aprox. 95m²) e capela (aprox. 30m²). O seu sistema de acabamento é diversificado, possuindo na área interna os revestimentos de paredes em pintura látex e peças cerâmicas, pisos em cerâmica e assoalho de taco, forro em PVC/madeira/gesso acartonado e esquadrias de janelas e portas em madeira, ferro, vidro temperado e alumínio. As instalações elétricas e hidrossanitárias são embutidas. Diversas salas são dotadas de ventilação/refrigeração forçada. A fachada da edificação possui revestimento em textura projetada. O sistema de cobertura é executado em estrutura de madeira com telhas de fibrocimento.

Em relação a edificação, a mesma apresenta no sistema de cobertura, instalações fotovoltaicas a fim de converter a luz do sol em energia elétrica por meio de painéis solares. Ainda, as instalações de água fria são provenientes ao poço artesiano localizado no terreno do imóvel, sendo água potável distribuída para as áreas de todo empreendimento.

Quanto as áreas do imóvel, compreendem os seguintes cômodos internos:

- 1 Auditório com capacidade para aproximadamente 100 pessoas;
- 4 Salas de coordenação com banheiro interno;
- 1 Sala de coordenação sem banheiro;
- 1 Sala de reunião/atividades;
- 4 Salas de aula;
- 2 Banheiro social (Fem./Masc.);
- 1 Banheiro adaptado à P.N.E;
- 1 Área de recreação com banheiro, 2 salas e área externa em piso de grama sintética;
- Área de circulação aberta entre as salas com piso de paver;
- Área de circulação coberta entre salas e banheiros, com acesso a lateral da edificação;
- 1 Banheiro com 5 áreas internas (mictório/chuveiros), além de lavabo;
- 1 Cozinha;
- 1 Área para refeição com acesso a fachada da edificação;
- 1 Sala de controle do sistema de conversão de energia solar.

Já, na área externa identifica-se as seguintes áreas: capela, garagem coberta, garagem descoberta e gramado. Totalizando a área total do terreno de aproximadamente 5.982m², sendo aproximadamente 1308m² de área construída.

Em relação ao estado de conversação, observa-se que a mesma se classifica em **BOM** e **REGULAR** (visto a presença de áreas com diferentes idades de construção), necessitando de manutenções corretivas em diversos pontos do revestimento de paredes, decorrentes de infiltrações e faltas de pinturas/correções, além da necessidade de intervenção de manutenções nos demais sistemas/subsistemas de acordo com a ABNT NBR 5674 – Manutenção de edificação – Requisitos para o sistema de gestão de manutenção, 2012.

9.0 CRITÉRIOS E METODOLOGIAS APLICADAS NA AVALIAÇÃO

9.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA

Foram adotadas, neste trabalho, as seguintes normas de avaliação, publicadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas:

- I. NBR 14653-1 (Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais);
- II. NBR 14653-2 (Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos).

A NBR 14653-2 (2011): Avaliação de Imóveis Urbanos recomenda para a avaliação de terrenos a aplicação, preferentemente, do Método Comparativo de Dados de Mercado e na impossibilidade de definir o valor com dados assemelhados, permite a utilização do Método Involutivo.

“O método involutivo identifica o valor do mercado, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo técnicoeconômico, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários para execução e comercialização do produto” (NBR 14653-2, 2011).

9.2 ATIVIDADES BÁSICAS DE AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 14653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo, sendo que os procedimentos que se referem ao imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

- Requisição e conhecimento da documentação;
- Vistoria do bem avaliando;
- Coleta de dados;
- Escolha da metodologia;
- Tratamento dos dados;
- Identificação do valor de mercado.

As diretrizes de cada um dos subitens acima relacionados estão descritas no texto da NBR 14653-1. Coleta de amostras na região para o cálculo do valor de mercado.

9.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

De acordo com o subitem 7.5 da NBR 14653-1, a metodologia escolhida deve ser compatível com a natureza do bem avaliando, a finalidade da avaliação e os dados de mercado disponíveis. Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o método comparativo direto de dados de mercado, conforme definido em 8.2.1.

Na avaliação do imóvel em estudo foi adotado justamente o método comparativo direto de dados de mercado. Este método, conforme determina o subitem 8.2.1 da NBR 14653-1, identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

Convém ressaltar que na avaliação foi aplicado o tratamento científico através de regressão linear, observando-se o Anexo A da NBR 14653-2.

9.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

O item 9 da NBR 14653-2 determina as diretrizes para a especificação das avaliações em relação aos graus de fundamentação e precisão. O grau de fundamentação, no caso de utilização de modelos de regressão linear deve ser determinado conforme as Tabelas 1 e 2, observando-se o descrito nos itens 9.1 e 9.2 desta norma.

Tabela 1 – Grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Item	Descrição	Grau		
		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	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
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local 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
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;	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;

Tabela 1 (continuação)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
4	Extrapolação	Não admitida	b) o valor estimado não ultrapasse 15 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per se</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10 %	20 %	30 %
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1 %	2 %	5 %

Tabela 2 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	16	10	6
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

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

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

10.0 ANÁLISE DE MERCADO

O estudo de mercado tem o objetivo de prever a oferta e demanda atual de um tipo de propriedade colocados em um determinado segmento de mercado.

O mercado imobiliário mostra um padrão cíclico que compreende com um crescimento acentuado da demanda acima da oferta, fazendo com que os preços dos imóveis subam até atingir um nível que provoca uma redução da demanda.

Neste ponto começa a fase de desaceleração, na qual a oferta atrasada de imóveis para atender a forte demanda da fase anterior começa a ter efeito

fazendo os preços caírem. A fase de recessão se inicia quando a oferta excede a demanda, inundando o mercado com imóveis sem que haja demanda para absorvê-los, fazendo os preços caírem ainda mais. Quando os preços chegam a patamares baixos, a demanda volta a crescer e dá início a fase de recuperação, com os preços voltando a subir, dando início a um novo ciclo.

O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual. (●).



11.0 PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado seguiu rigorosamente as determinações da NBR 14653-1:2001 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais) e da NBR 14653-2:2004 (Avaliação de Bens - Parte 2: Imóveis Urbanos), Normas Técnicas para Engenharia de Avaliações de Bens, publicadas pela ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas.

12.0 RELAÇÃO DE AMOSTRA

Amostras	Tipo do Imóvel	Valor de Mercado (R\$)	Área do Terreno (m ²)	Valor Aluguel por m ² (R\$)	Imobiliária	Localização
1	ED. COMERCIAL	R\$ 10.000,00	530	R\$ 18,87	CASARIL	PRESIDENTE KENNEDY, RUA GUAPORE 702 SEMINÁRIO, AV. ARMANDO JOSE SCOTTI
2	ED. COMERCIAL	R\$ 4.500,00	212,55	R\$ 21,17	CASARIL	106
3	ED. COMERCIAL	R\$ 9.000,00	220	R\$ 40,91	MORADIZZE	CENTRO, AV. PORTO ALEGRE 245.
4	ED. COMERCIAL	R\$ 12.000,00	311	R\$ 38,59	ZANATTA	CENTRO, AV. LUIZ ANTÔNIO FAEDO, S/N
5	ED. COMERCIAL	R\$ 10.000,00	326	R\$ 30,67	ZANATTA	CENTRO, AV. LUIZ ANTÔNIO FAEDO, S/N
6	ED. COMERCIAL	R\$ 9.000,00	490	R\$ 18,37	ZANATTA	CENTRO, RUA FLORIANÓPOLIS 279.
7	ED. COMERCIAL	R\$ 5.000,00	220	R\$ 22,73	SL EMPRE.	PRES. KENNEDY, RUA MATO GROSSO 167.
8	ED. COMERCIAL	R\$ 10.000,00	500	R\$ 20,00	SENDESKI	CENTRO, AV. ANTÔNIO DE PAIVA CANTELMO.
9	ED. COMERCIAL	R\$ 8.500,00	220	R\$ 38,64	SENDESKI	CENTRO, RUA PORTO ALEGRE 245.
10	BAR. COMERCIAL	R\$ 17.000,00	1050	R\$ 16,19	CASARIL	SEÇÃO PROGRESSO, RODOVIA PR KM 41.
11	ED. COMERCIAL	R\$ 26.000,00	650	R\$ 40,00	CASARIL	CENTRO, RUA LUIZ ANTONIO FAEDO 299.

12	ED. COMERCIAL	R\$ 12.000,00	336	R\$ 35,71	CASARIL	CENTRO, AV. JULIO ASSIS CAVALHEIRO 433.
13	ED. COMERCIAL	R\$ 11.900,00	350	R\$ 34,00	CASARIL	CENTRO, RUA SÃO PAULO 172.
14	ED. COMERCIAL	R\$ 9.500,00	330	R\$ 28,79	CASARIL	INDUSTRIAL, AV. JULIO ASSIS CAVALHEIRO 2808.
15	ED. COMERCIAL	R\$ 8.000,00	342,45	R\$ 23,36	CASARIL	CENTRO, RUA URIBICI 258. INDUSTRIAL, RUA GOIAS 2142.
16	BAR. COMERCIAL	R\$ 7.500,00	317,5	R\$ 23,62	CASARIL	
17	BAR. COMERCIAL	R\$ 4.200,00	600	R\$ 7,00	CASARIL	INTERIOR, LINHA IESS S/N.

MÉDIA ARITIMÉTICA

Valor Total por m ²	R\$ 458,62
Média	R\$ 26,98

Obs.: as amostras foram baseadas em edificações para fins similares a edificação da presente avaliação, visto que inexistem empreendimentos iguais para fins amostrais.

MÉDIA PONDERADA

Percentual avaliativo	15%
Superior	R\$ 31,03
Inferior	R\$ 22,93

Logo, utilizando os conceitos da ponderação mediana, baseando-se dentro dos limites estabelecidos para mais e para menos da média aritmética encontrada, destaca-se as seguintes amostragens:

Amostras	Tipo do Imóvel	Valor de Mercado (R\$)	Área do Terreno (m ²)	Valor Aluguel por m ² (R\$)	Imobiliária	Localização
5	ED. COMERCIAL	R\$ 10.000,00	326	R\$ 30,67	ZANATTA	CENTRO, AV. LUIZ ANTÔNIO FAEDO, S/N
7	ED. COMERCIAL	R\$ 5.000,00	220	R\$ 22,73	SL EMPRE.	PRES. KENNEDY, RUA MATO GROSSO 167.
14	ED. COMERCIAL	R\$ 9.500,00	330	R\$ 28,79	CASARIL	INDUSTRIAL, AV. JULIO ASSIS CAVALHEIRO 2808.
15	ED. COMERCIAL	R\$ 8.000,00	342,45	R\$ 23,36	CASARIL	CENTRO, RUA URIBICI 258.
16	BAR. COMERCIAL	R\$ 7.500,00	317,5	R\$ 23,62	CASARIL	INDUSTRIAL, RUA GOIAS 2142.

MÉDIA PONDERADA

Valor Total por m ²	R\$ 129,17
Média	R\$ 25,83

13.0 AVALIAÇÃO

13.1 MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogêneos e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de aproximadamente: R\$25,83/m². Logo, o imóvel ora avaliado terá o valor para locação, considerando a área de 1.278m² será de:

R\$ 33.000,00
(TRINTA E TRÊS MIL REAIS)

O resultado do método comparativo é dado pelo intervalo de confiança desenvolvido através da distribuição *t-student* (80% de probabilidade). Já o campo de arbítrio é definido como a semi-amplitude de ± 15 em torno da estimativa da tendência central. O resultado final da avaliação deve estar limitado, simultaneamente, pelo intervalo de confiança e pelo campo de arbítrio.

Vale ressaltar que o valor ora estimado leva em considerações os fatores apresentados ante a edificação, localização, benefícios agrupados (gerador de energia solar e poço artesiano com água potável), acessos ao imóvel, zoneamento, infraestrutura urbana local e entre outras características.

14.0 CONCLUSÃO

Dentro do campo de arbítrio que tem o avaliador para decidir, conforme preceitua a norma NBR 14653 – Parte 2 (Avaliação de Imóveis Urbanos) da ABNT, considerando a conjuntura atual do mercado imobiliário, e as características particulares e especiais do imóvel ora avaliando, chegou ao seguinte valor de avaliação:

Valor total do imóvel para fins locativos = R\$ 33.000,00
(TRINTA E TRÊS MIL REAIS)


15.0 ENCERRAMENTO

A avaliação foi realizada com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia. São partes integrante do presente trabalho os seguintes anexos:

Anexo I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

Por fim, o profissional abaixo assinado, responsável pela elaboração do laudo, coloca-se a inteira disposição para prestar eventuais esclarecimentos que porventura venham a se fazer necessários.

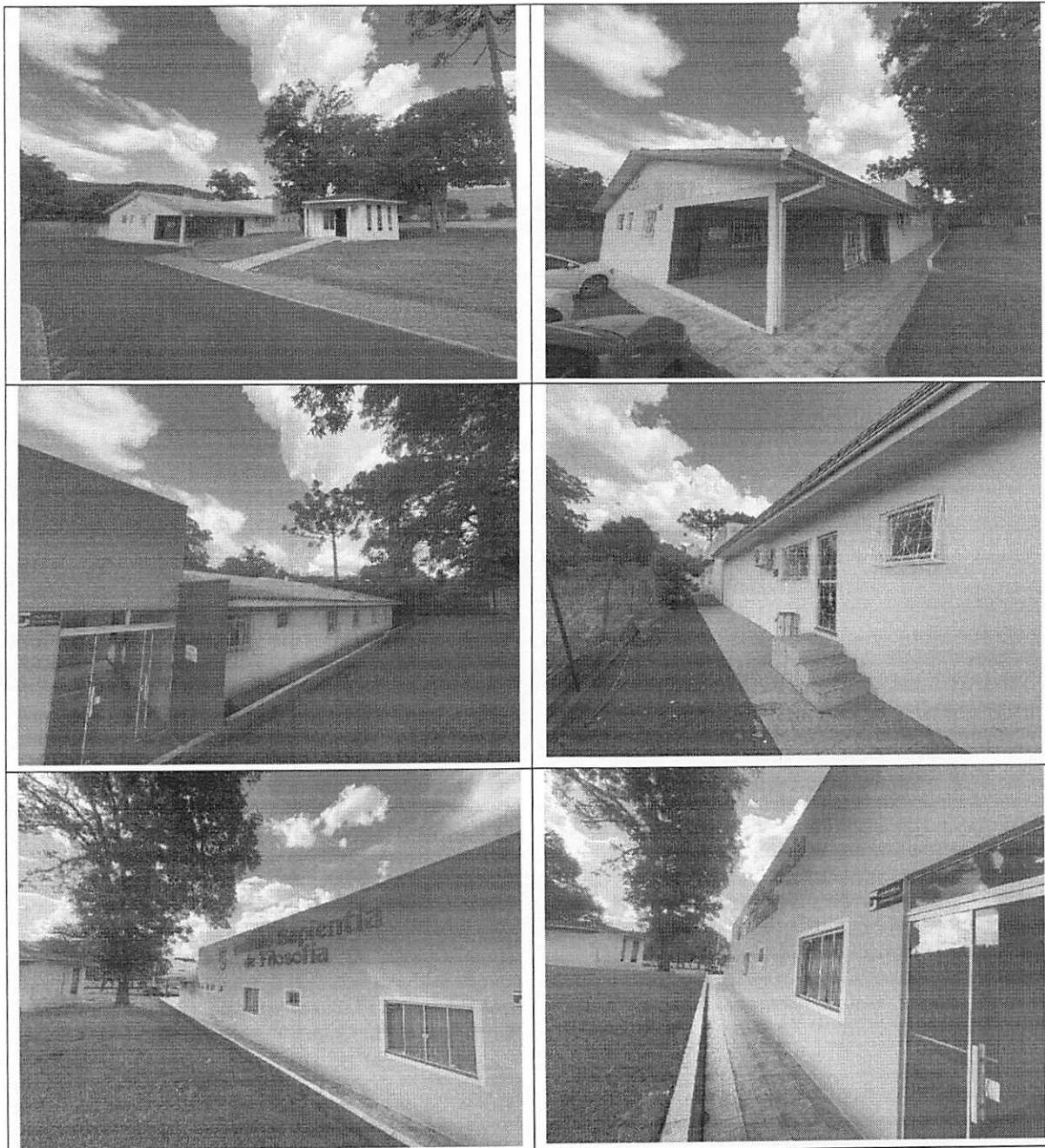
Francisco Beltrão/PR, 11 de fevereiro de 2025.

 Documento assinado digitalmente
VINÍCIUS FERREIRA BUENO
Data: 11/02/2025 14:55:02-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

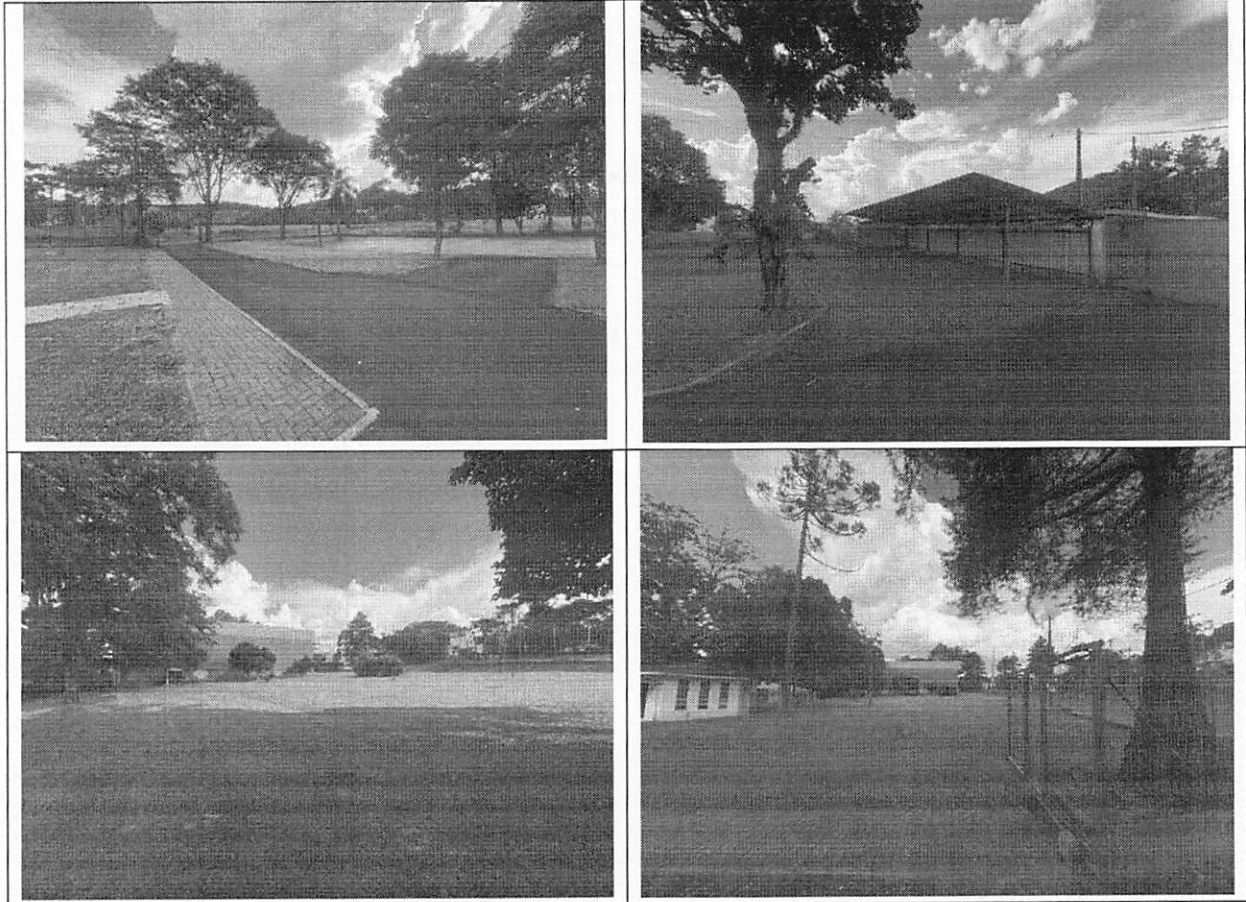
VINÍCIUS FERREIRA BUENO
Engenheiro Civil | CREA-PR 188516-D
CPF: 075.073.529-51 | RG: 10.440.170-8

Anexo I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

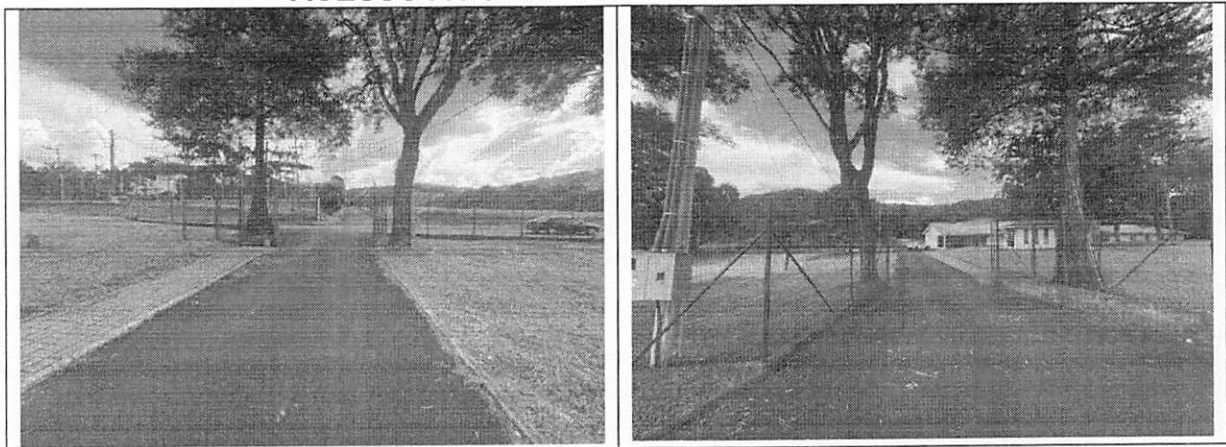
FACHADAS DO IMÓVEL

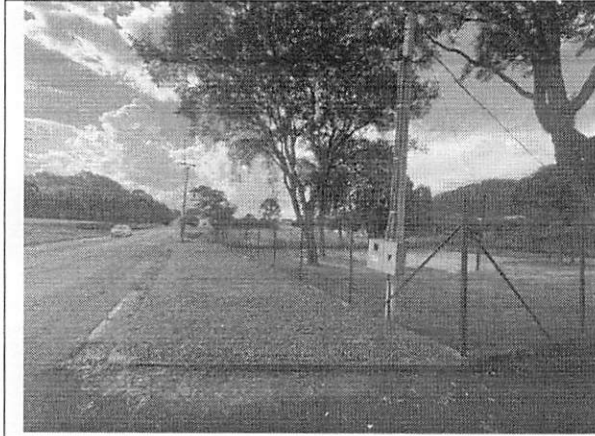


LOTE/ÁREAS ABERTAS DO IMÓVEL

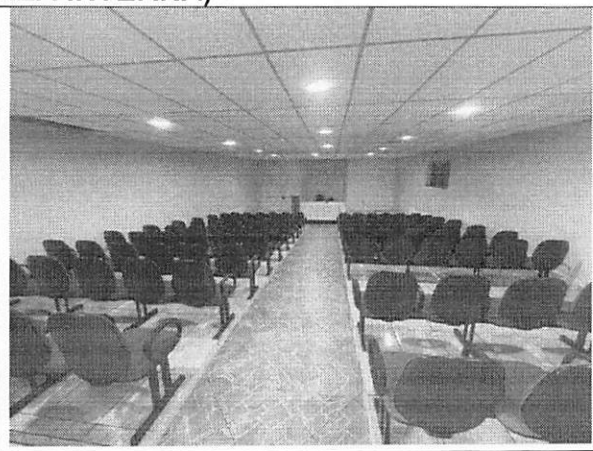
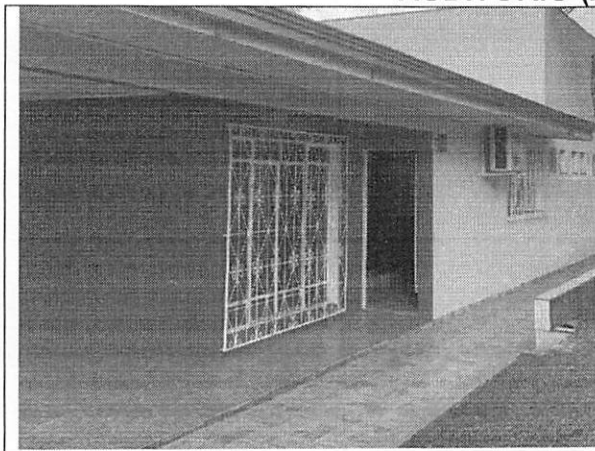


ACESSO AO IMÓVEL – RUA DO SEMINÁRIO

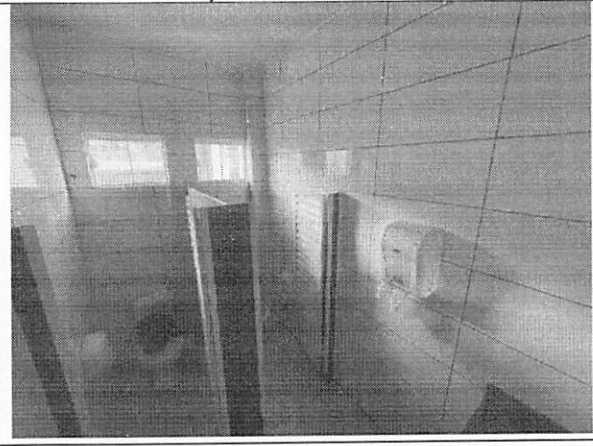
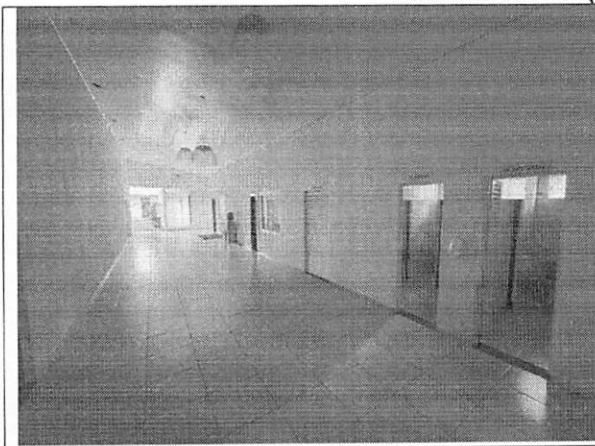


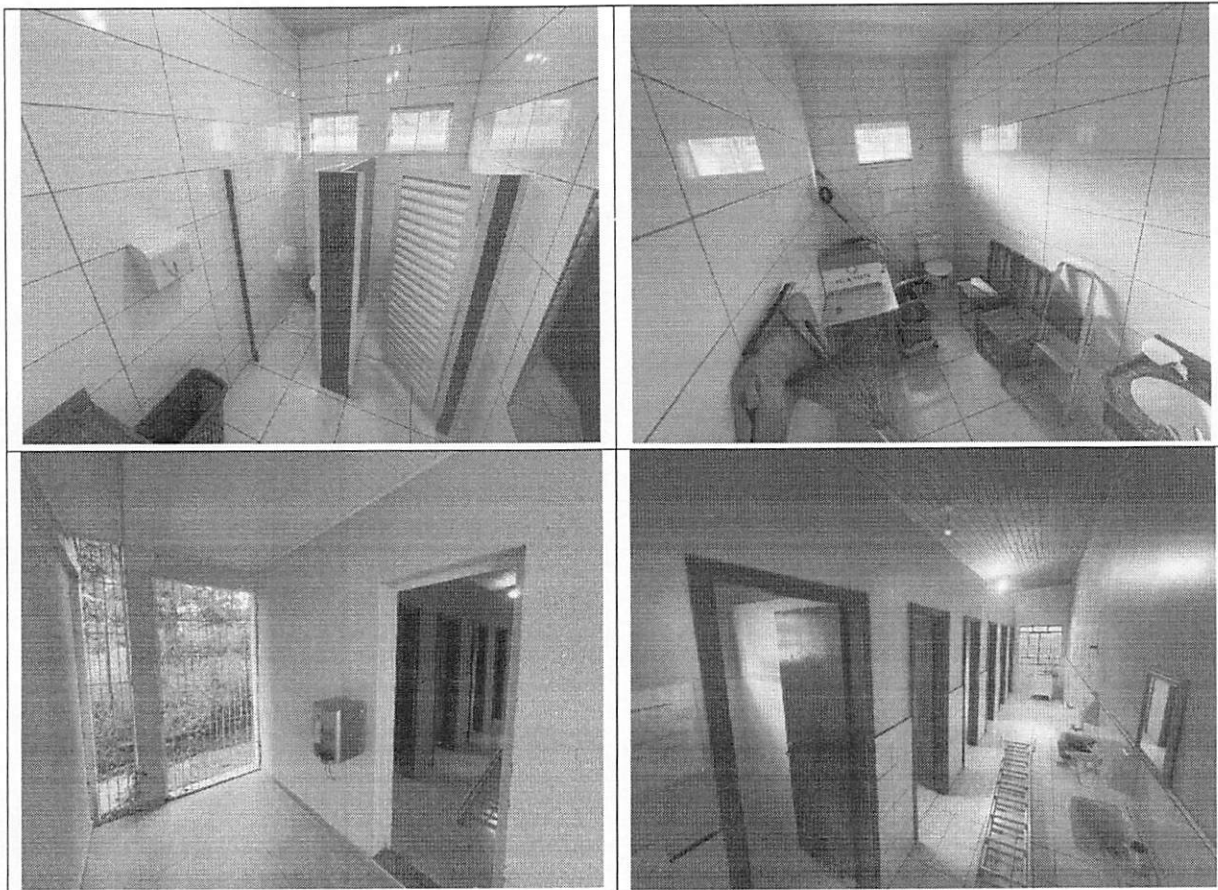


AUDITÓRIO (ÁREA INTERNA)

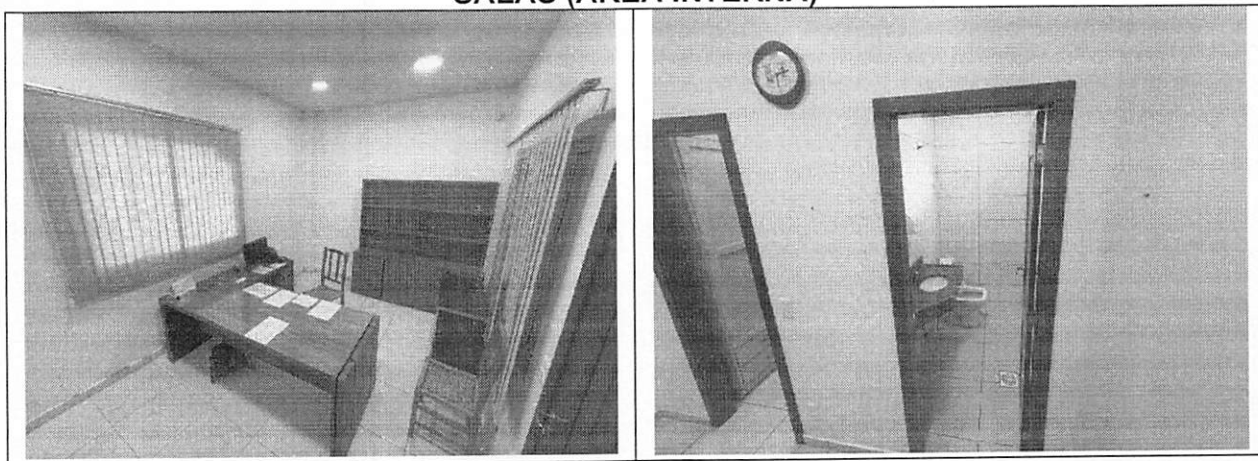


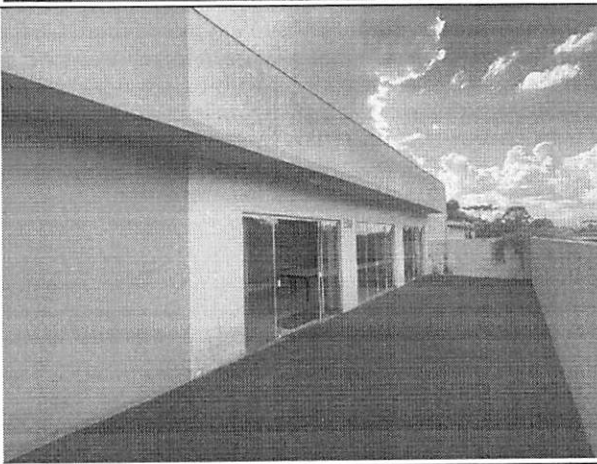
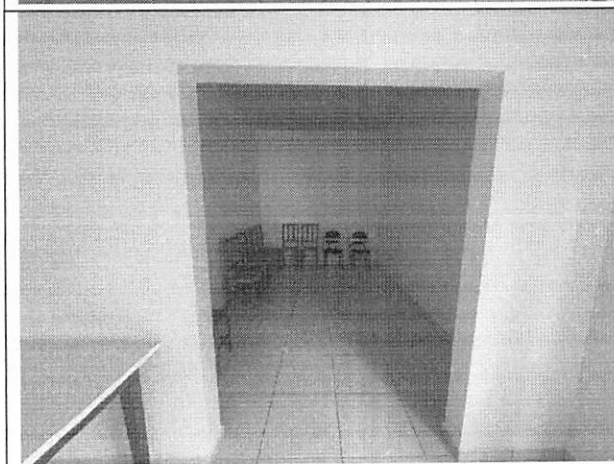
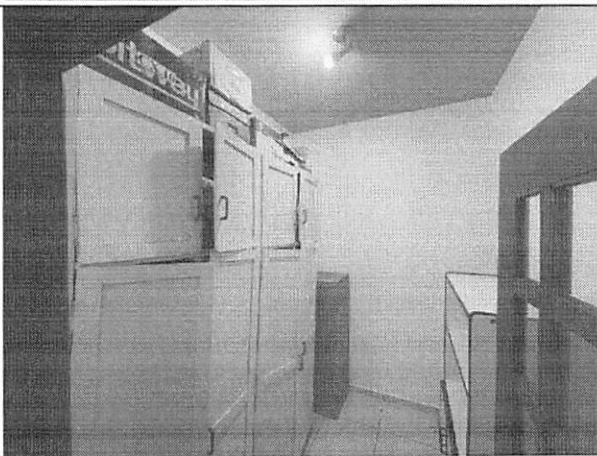
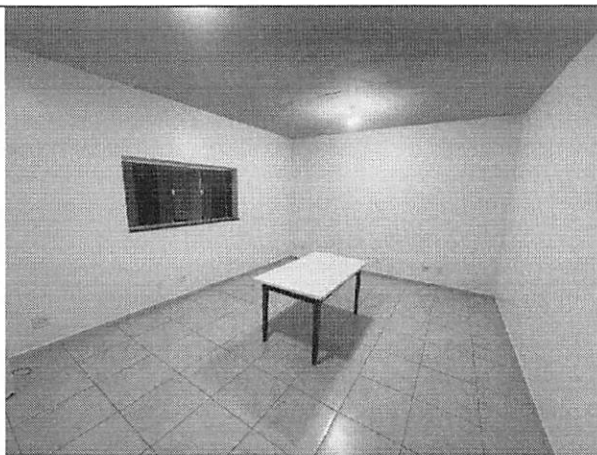
BANHEIROS (ÁREA INTERNA)

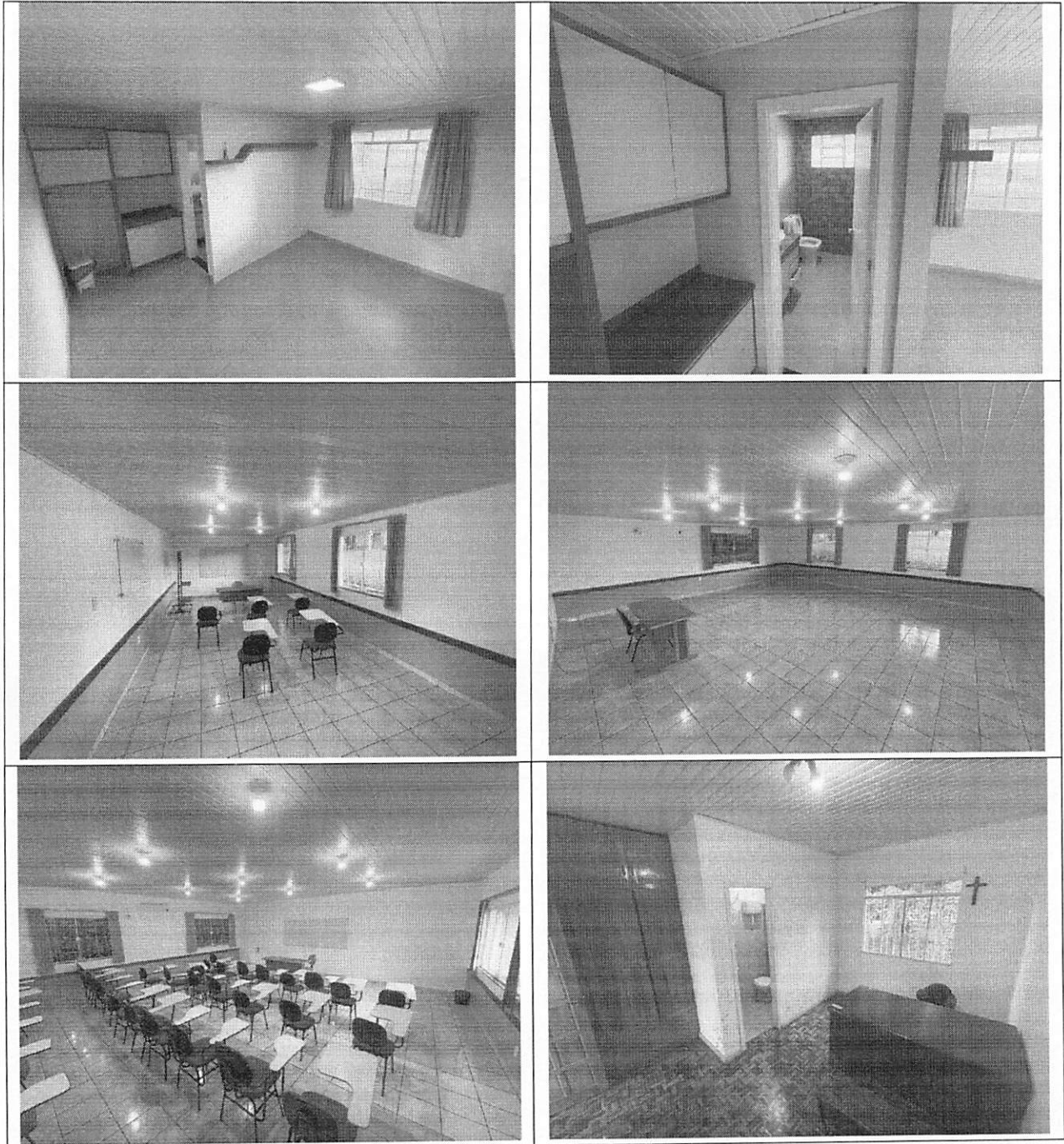


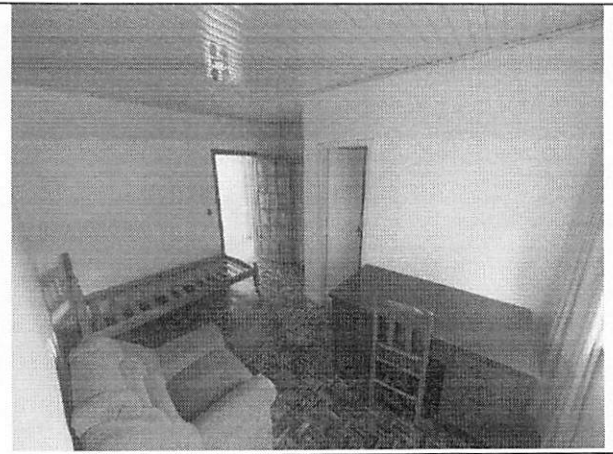
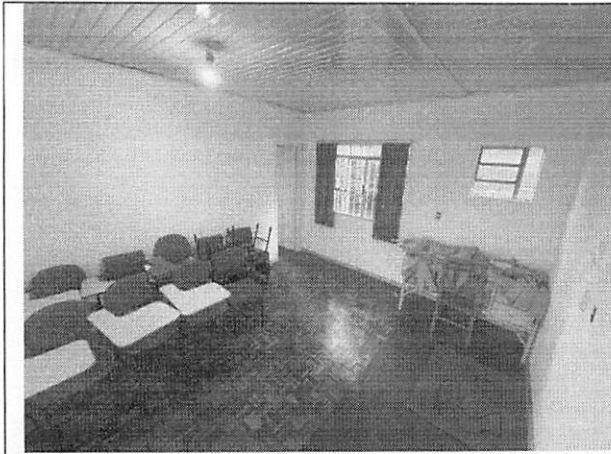


SALAS (ÁREA INTERNA)

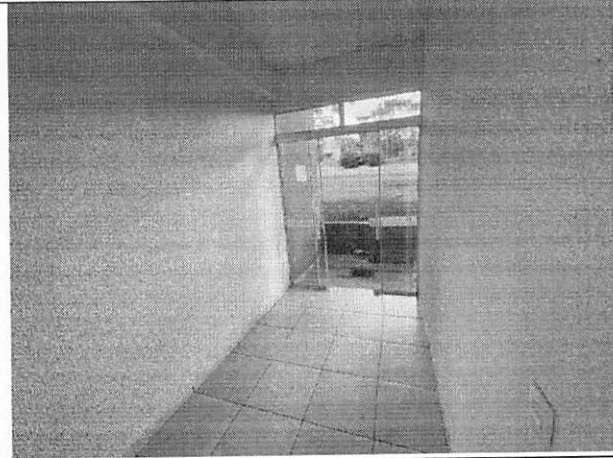
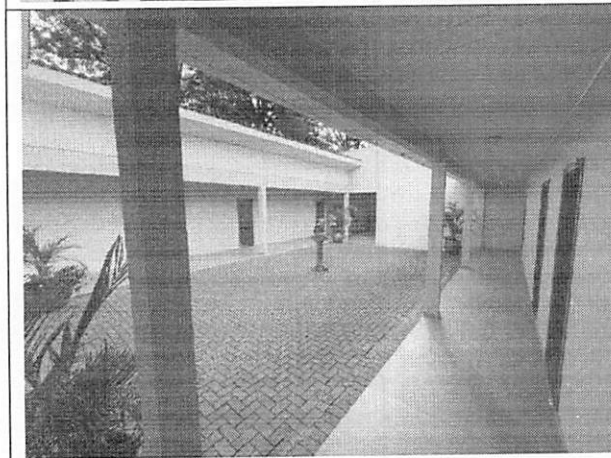
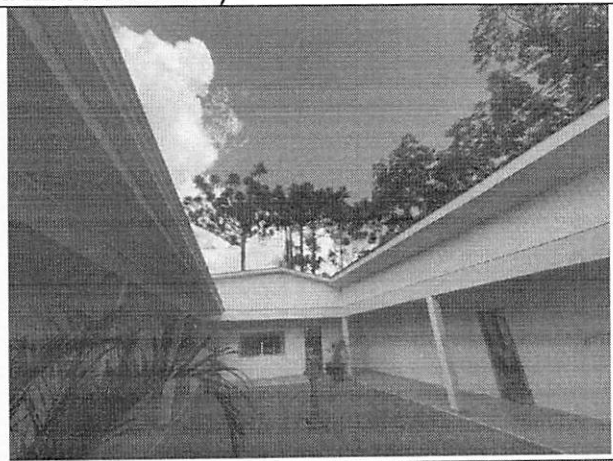
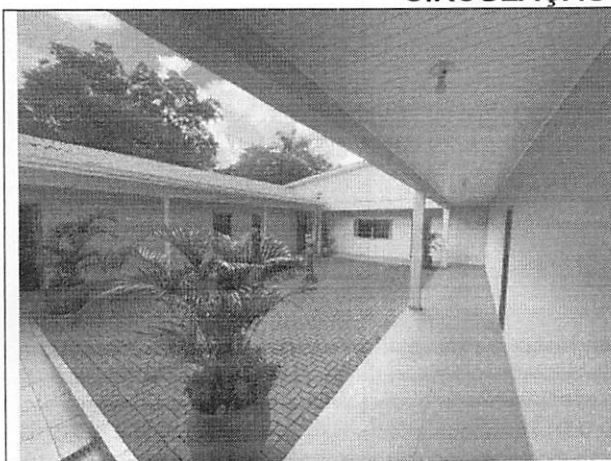




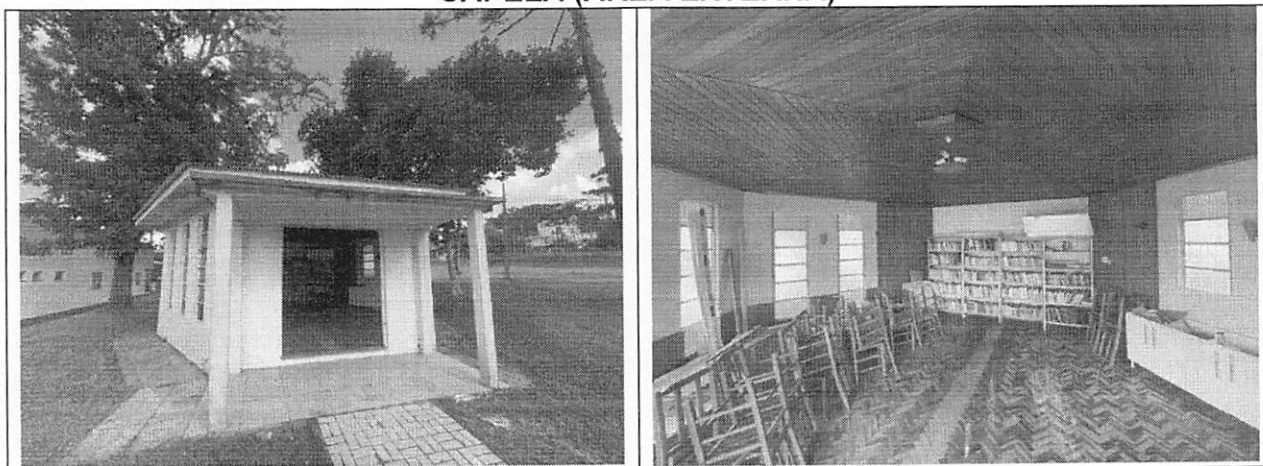




CIRCULAÇÃO (ÁREA INTERNA)



CAPELA (ÁREA EXTERNA)



CAMPO DE FUTEBOL/RECREAÇÃO (ÁREA EXTERNA)



 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 75.661.264/0001-95 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 31/08/1971
NOME EMPRESARIAL MITRA DIOCESANA DE PALMAS		
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) CURIA DIOCESANA		PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 94.91-0-00 - Atividades de organizações religiosas ou filosóficas		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 47.61-0-01 - Comércio varejista de livros 47.89-0-99 - Comércio varejista de outros produtos não especificados anteriormente 55.90-6-99 - Outros alojamentos não especificados anteriormente 68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios 82.30-0-02 - Casas de festas e eventos 94.93-6-00 - Atividades de organizações associativas ligadas à cultura e à arte		
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 322-0 - Organização Religiosa		
LOGRADOURO R BISPO DOM CARLOS	NÚMERO 819	COMPLEMENTO SALA 01
CEP 85.555-000	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO PALMAS
		UF PR
ENDEREÇO ELETRÔNICO ECONOMATOPALMAS@GMAIL.COM		TELEFONE (46) 3263-1134
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 03/11/2005	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 06 de dezembro de 2022.

Emitido no dia 31/03/2025 às 16:04:43 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1



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: MITRA DIOCESANA DE PALMAS
CNPJ: 75.661.264/0001-95

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 é válida para o estabelecimento matriz e suas filiais e, no caso de ente federativo, para todos os órgãos e fundos públicos da administração direta a ele vinculados. Refere-se 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 07:39:01 do dia 26/03/2025 <hora e data de Brasília>.

Válida até 22/09/2025.

Código de controle da certidão: **B19A.3893.2BC0.6859**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: MITRA DIOCESANA DE PALMAS (MATRIZ E FILIAIS)

CNPJ: 75.661.264/0001-95

Certidão n°: 18407601/2025

Expedição: 01/04/2025, às 08:21:05

Validade: 28/09/2025 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que MITRA DIOCESANA DE PALMAS (MATRIZ E FILIAIS), inscrito(a) no CNPJ sob o n° 75.661.264/0001-95, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

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, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.

[Voltar](#)[Imprimir](#)

Certificado de Regularidade do FGTS - CRF

Inscrição: 75.661.264/0001-95
Razão Social: MITRA DIOCESANA DE PALMAS
Endereço: RUA BISPO DOM CARLOS 819 SALA / CENTRO / PALMAS / PR / 84670-000

A Caixa Econômica Federal, no uso da atribuição que lhe confere o Art. 7, da Lei 8.036, de 11 de maio de 1990, certifica que, nesta data, a empresa acima identificada encontra-se em situação regular perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço - FGTS.

O presente Certificado não servirá de prova contra cobrança de quaisquer débitos referentes a contribuições e/ou encargos devidos, decorrentes das obrigações com o FGTS.

Validade: 29/03/2025 a 27/04/2025

Certificação Número: 2025032901170511075310

Informação obtida em 01/04/2025 08:15:52

A utilização deste Certificado para os fins previstos em Lei esta condicionada a verificação de autenticidade no site da Caixa:
www.caixa.gov.br

Responsável pela Iluminação Pública: Município 4635202122

Classificação:
B3 Comercial, Servicos, Outras Atividades / Ativ de C

Tipo de Fornecedor:
Trifasico /100A

DATAS DE LEITURAS

Leitura anterior
26/11/2024

Leitura atual
26/12/2024

Nº de dias
30

Próxima Leitura
24/01/2025

Nome: MITRA DIOCESANA DE PALMAS

UNIDADE CONSUMIDORA

9618147

Endereço: R Alagoas, 524 - Paroquia Nossa Senhora Aparecida - Alvorada
CEP: 85601-080
Cidade: Francisco Beltrao - Estado: PR
CNPJ: 75661264/0004-38
I.E.:ISENTO

▲ CÓDIGO DÉBITO AUTOMÁTICO ▲



NOTA FISCAL No. 141961433 - SÉRIE 3 / DATA DE EMISSÃO: 25/12/2024

Consulte Chave de Acesso em:
<https://nf3e.fazenda.pr.gov.br/nf3e/NF3eConsulta?wsdl>
Chave de Acesso
4124 1204 3688 9800 0106 6600 3141 9614 3310 6088 8540
Protocolo de Autorização: 1412400064873449 - 25/12/2024 às 01:29:53America/Sao_Paulo

REF: MÊS / ANO	VENCIMENTO	TOTAL A PAGAR
12/2024	18/01/2025	R\$183,19

Itens de fatura	Unid.	Quant.	Preço unit (R\$) com tributos	Valor (R\$)	PIS/COFINS	ICMS	Tarifa unit. (R\$)	Tributo	Base de Cálculo (R\$)	Alíquota (%)	Valor (R\$)
ENERGIA ELET CONSUMO	kWh	573	0,388918	222,85	14,24	42,34	0,290190	ICMS	300,20	19%	57,03
ENERGIA ELET USO SISTEMA	kWh	573	0,455445	260,97	16,68	49,58	0,339820	COFINS	68,69	6,4820%	4,45
ENERGIA INJETADA TE 12/2024 GD-I	kWh	-473	0,388922	-183,96	-11,76	-34,95	0,290190	PIS	68,69	1,4087%	0,96
ENERGIA INJETADA TUSD 12/2024 GD-I	kWh	-473	0,368922	-174,50	-13,77	0,00	0,339820				
ENERGIA CONS. B AMARELA	kWh	76,40	0,025131	1,92	0,12	0,36	0,018850				
ENERGIA INJ. BAND. AMARELA TE	kWh	-63,07	0,025053	-1,58	-0,10	-0,30	0,018850				
CONT ILUMIN PUBLICA MUNICIPIO	UN		57,490000	57,49							
TOTAL				183,19	5,41	57,03					

HISTÓRICO DE CONSUMO / kWh

CONSUMO FATURADO	Nº DIAS FAT.	
DEZ24	573	30
NOV24	561	32
OUT24	683	30
SET24	344	30
AGO24	295	32
JUL24	312	30
JUN24	322	32
MAI24	669	29
ABR24	1085	31
MAR24	1698	28
FEV24	1107	32
JAN24	890	29
DEZ23	642	30

Medidor	Grandezas	Postos horários	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const Medidor	Consumo kWh
0041715747	CONSUMO kWh	TP	11939	12512	1	573
0041715747	GERAC kWh	TP	48880	52637	1	3757

Reservado ao Fisco

PERÍODO FISCAL: 25/12/2024

7D55.8D41.865C.3CB7.C791.EC6A.FFE4.A201

REAVISO DE VENCIMENTO

Unidade Micro/Minigeradora no SCEE. ATENÇÃO: O aumento de potência de geração à revelia enseja em suspensão imediata do fornecimento (REN ANEEL 1000 Art. 353).
Grupo de Tensao / Modalidade Tarifaria: B - CONVENCIONAL
Demonstrativo de saldos SCEE desta Unidade Consumidora. Saldo Mês no (TP) Todos os Periodos 0, Saldo Acumulado no (TP) Todos os Periodos 793, Saldo a Expirar Próximo Mês no (TP) Todos os Periodos 0.
FATURA DO MES 11/2024 ARRECADADA POR DEBITO AUTOMATICO
A qualquer tempo pode ser solicitado o cancelamento de valores não relacionados à prestação do serviço de energia elétrica, como convênios e doações.
Periodos Band.Tarif.: Amarela:27/11-30/11 Verde:01/12-26/12

9618147

12/2024

18/01/2025

R\$183,19

Número da fatura: FAT-01-20248166088854-30

836000000015 831901110005 001010202487 166088854301

NÃO RECEBER - FATURA ARRECADADA

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

Endereço do imóvel Rua Do Seminário			
Cidade Francisco Beltrão	UF PR		
Objetivo da Avaliação Detalhar o justo, real e atual valor de aluguel do imóvel constituído.			
Finalidade da Avaliação O presente laudo de avaliação de imóvel destina-se a fornecer subsídios técnicos e informações para que possa no final da presente demanda julgar com precisão			
Solicitante e/ou Interessado Prefeitura de Francisco Beltrão			
Proprietário Mitra Diocesana De Palmas, CNPJ. 75.661.264/0001-95			
Tipo de Imóvel Galpões	Área total do imóvel/Área Construída (m²) 5.982,22m² / 1.278,00m²		
Metodologia Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado			
Valor de Avaliação do Imóvel R\$ 22.341,36			
Perspectiva de Liquidez do Imóvel Normal			
Nome do Responsável Técnico GEAN CARLOS BERNARDI DA SILVA	CPF do RT 09831804902	Formação do RT Engenheiro Civil	CREA do RT PR 192517/D

Francisco Beltrão, 12 de fevereiro de 2025

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

Engenheiro Civil

GEAN CARLOS
BERNARDI DA
SILVA-09831804
902



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: 12/02/2025

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: Rua do Seminário

Bairro: Seminário

Nº: s/n

CEP: 85604-190

Cidade: Francisco Beltrão PR

ÁREA CONSTRUIDA: 1.278,00 m²

DOCUMENTAÇÃO: MATRÍCULA Nº35.436 DO 2º RI DA COMARCA DE FCO. BELTRÃO-PR

MERCADO: De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região, onde está inserido, os preços unitários por metro quadrados pedidos para aluguel estão entre R\$ 11,00 por metro quadrado e R\$ 23,58 por metro quadrado, dependendo da área construída, padrão do imóvel e sua localização.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

GRAU DE PRECISÃO III

AVALIAÇÃO: Valor de mercado para aluguel



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.....	7
9.	Diagnóstico de Mercado	22
10.	Metodologia Empregada	22
11.	Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados	23
12.	Especificação da Avaliação	24
13.	Valor Total do Imóvel.....	25
14.	Observações Complementares Importantes.....	26
15.	Profissional Responsável.....	26
16.	Conclusão	26
17.	Anexos	27



03. SOLICITANTE

Prefeitura de Francisco Beltrão PR

04. PROPRIETÁRIO

MITRA DIOCESANA DE PALMAS, CNPJ – 75.661.264/0001-95.

05. OBJETIVO

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de aluguel

06. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Tipo do bem: TERRENO 5.982,22 com EDIFICAÇÃO de 1.278,00m²

Endereço do imóvel avaliando: O imóvel encontrasse na Rua Do Seminário, Bairro Seminário na Cidade de Francisco Beltrão

Documentação: Matrícula nº 35.436, 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 elementos:
- -Vistoria realizada “in loco” em 12/02/2025
- - 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”.

8. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

A região possui todos os equipamentos comunitários tais como pavimentação de asfalto, implantação de rede de água tratada, energia elétrica, rede de cabos de fibra óptica, iluminação pública, rede de captação de águas pluviais e rede de coleta de esgoto com característica de edificações de níveis normais e de altos padrões construtivos

8.2 SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

É dotada de todos os melhoramentos básicos e arborização. Todas as ruas possuem, guias, sarjetas, calçadas, drenagem de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal. Parcialmente atendida com estruturas de necessidades básicas de Saúde, transporte, educação, segurança e lazer.

8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

O avaliando, localizado em um local com pouca influência comercial, porém com um crescimento industrial e residencial ao seu entorno, o imóvel está situado no contorno norte da cidade de Francisco Beltrão PR. Com área construída de 1.278,00m². Trata-se de um imóvel para uso comercial, edificado em terreno parcialmente plano com área descrita no item anterior. O imóvel avaliado possui estrutura geral em alvenaria, (salas de aula, escritórios, cozinha, banheiro dentro de salas, banheiros coletivos, masculino e feminino, saguão, corredores, miniauditório, capela e garagens cobertas para 6 veículos e um solário fechado com piso revestido de grama sintética. padrão construtivo médio/alto, idade aparente 30 anos, com algumas reformas e outras partes 15 anos aparentes. Encontra-se em estado de conservação BOM E REGULAR, precisando de reparos simples com casos de infiltração em parede e pintura geral. Os acabamentos estão com padrão normal formada por paredes de alvenaria, cobertura de fibrocimento, piso de cerâmica e tacos, o forro é composto em partes de laje, outras em madeira PVC e outras em gesso. As aberturas de estrutura metálicas com vidros e Vidros com estrutura de alumínio.

Zoneamento

XXI - TABELA DE PARÂMETROS DE OCUPAÇÃO E USO DO SOLO URBANO				
MACRO ZONA	USO PERMITIDO:	PERMISSIVEL:	PROIBIDO:	OBSERVAÇÕES:
MZOC (*20)	- Habitação Unifamiliar - Indústria Tipo 1	- Uso Agropecuario - Comunitário 1 - Comunitário 2 - lazer e cultura - Comunitário 2 - ensino - Comunitário 2 - saúde - Parcelamento do Solo: - Loteamento - Condomínio Fechado Horizontal	TODOS OS DEMAIS USOS	(*1) - Coeficiente bruto, sem desconto no coeficiente de aproveitamento, de áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área de edificação (*20) - A Macrozona de Ocupação Controlada - MZOC, são as glebas ou áreas internas ao perímetro urbano destinadas a ocupação urbana, onde serão permitidos a implantação de novos loteamentos e condomínios fechados horizontais, desde que de acordo com a legislação vigente. Nesta macrozona serão estabelecidas as subzonas: AOR's - Áreas de Ocupação Restrita; APM's - Áreas de Proteção de Matas; APP's - Áreas de Preservação Permanente, ARD's - Áreas de Risco de Deslizamentos e as ARI's - Área de Risco de Inundações.
		USO TOLERADO: - Indústria Tipo 2 - Indústria Tipo 3		
MACROZONA DE OCUPAÇÃO CONTROLADA	COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - (*)			
	MÍNIMO:	BÁSICO:	MÁXIMO:	
	DE ACORDO COM A ZONA DE USO DO SOLO A SER DEFINIDA			
	TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA:		DE ACORDO COM A ZONA DE USO DE SOLO A SER DEFINIDA	
	ALTURA MÁXIMA / Nº. DE PAVIMENTOS:			
	RECUO FRONTAL MÍNIMO:			
	AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS:			
ÁREA MÍNIMA DO LOTE:				
TESTADA MÍNIMA DO LOTE:				
TAXA DE PERMEABILIDADE:				

Figura 1 / Zoneamento / Fonte: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão PR

8.4 BENFEITORIAS / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Latitude: -26.079913° Longitude: - 53.026635°



Figura 2 – Croqui de localização do imóvel / fonte google earth



Características da região e entorno
Atividade predominante: Comercial
Padrão construtivo do entorno: Medio
Zoneamento: MZOC – Macro Zona de Ocupação Controlada
Tráfego de pedestres: Baixo
Tráfego de veículos: Tráfego de veículos baixo
Pavimentação do logradouro: Pavimentação em asfalto
Pavimentação do passeio: Grama
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 type="checkbox"/> Gás canalizado, <input checked="" type="checkbox"/> Iluminação pública, <input checked="" type="checkbox"/> Logradouro, <input checked="" type="checkbox"/> Meio fio/sarjetas, <input type="checkbox"/> Passeio público, <input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação, <input type="checkbox"/> Sem infraestrutura, <input checked="" type="checkbox"/> Telefone
Serviços públicos: <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
Influências valorizantes: <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 type="checkbox"/> Mercados e ou supermercados, <input type="checkbox"/> Orla/praias/lagos, <input checked="" type="checkbox"/> Parques/praças, <input type="checkbox"/> Posto policial, <input type="checkbox"/> Posto saúde, <input type="checkbox"/> Sem influências valorizantes, <input type="checkbox"/> Shopping, <input type="checkbox"/> Universidades/faculdades, <input type="checkbox"/> Zona incorporação
Influências desvalorizantes: <input type="checkbox"/> Aeroporto, <input type="checkbox"/> Área inundável, <input type="checkbox"/> Aterro sanitário, <input type="checkbox"/> Estação tratamento esgoto, <input checked="" 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: Retangular
Situação de quadra: Meio
Uso do solo: Solo firma, sem aterro.
Acesso: Asfalto
Topografia: Par
Tipo de cercamento: <input type="checkbox"/> Arame, <input type="checkbox"/> Gradil, <input type="checkbox"/> Muro, <input type="checkbox"/> Sem cercamento, <input checked="" type="checkbox"/> Tela
Superfície: <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

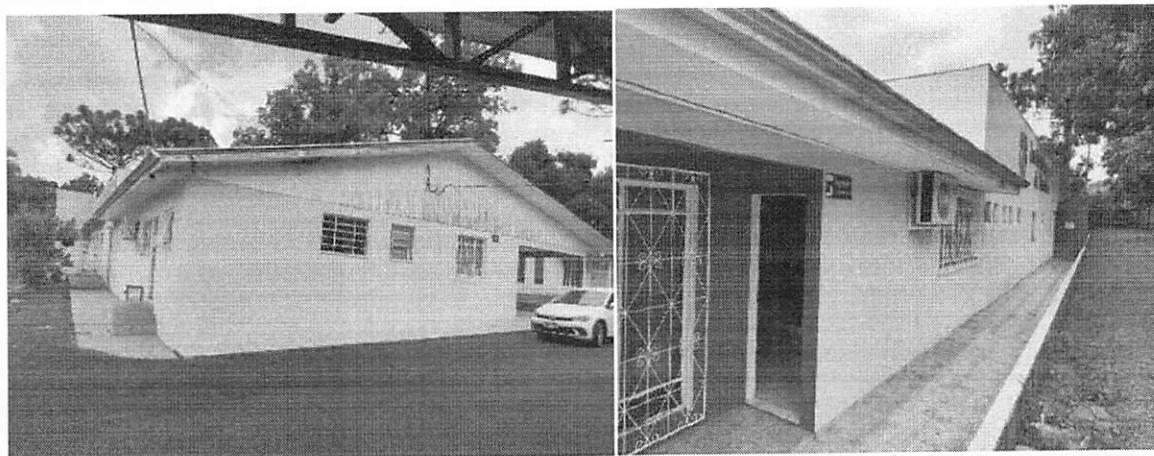
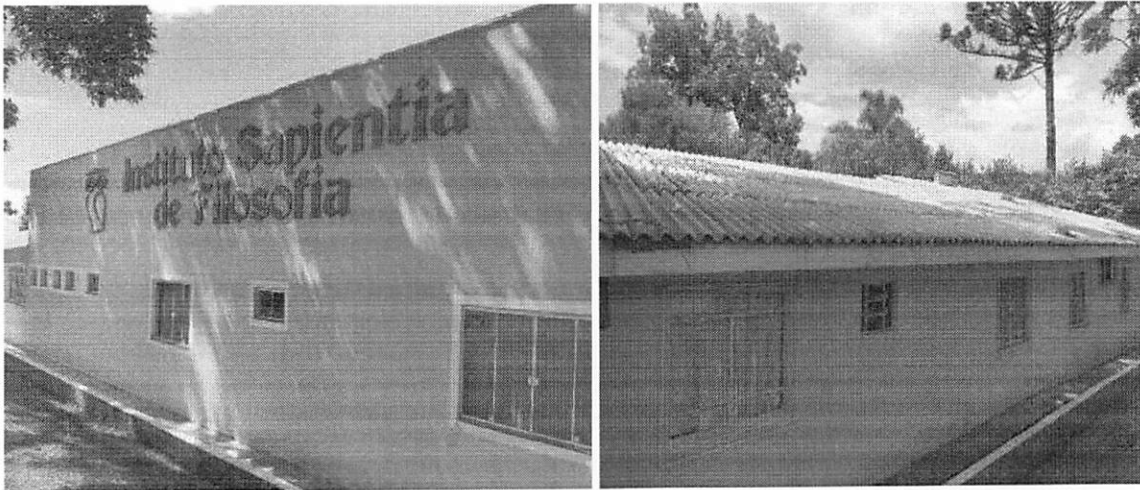
Condição de ocupação*

<input checked="" type="checkbox"/> Ocupado	<input type="checkbox"/> Desocupado
---	-------------------------------------

Benfeitorias	Idade aparente: 30 anos	Área Privativa = 1.178,00m ²	Nº de Pav: 1		
	Padrão	Conservação	Tipologia		
	<input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Económico	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input checked="" type="checkbox"/> Sala comercial		
	<input checked="" type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simple	<input checked="" type="checkbox"/> Galpão		
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio / Alto	<input checked="" type="checkbox"/> Entre repatos simples e importante	<input type="checkbox"/> Loja		
	<input type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes	<input type="checkbox"/> Pavimento		
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio		
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/valor	<input type="checkbox"/> Terreno		
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros		
Material utilizado					
Piso	Forro	Telhado	Esquadrias	Rev. Fachadas	Estrutura
<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input checked="" type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio / Vidro	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input checked="" type="checkbox"/> Fibriro cim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Alvenaria
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input 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	

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 checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> Institucional religioso	<input type="checkbox"/> Institucional militar	<input type="checkbox"/> Outros institucionais	

FOTO DO IMÓVEL AVALIANDO





Fachada do
bloco principal



Fachada da Capela,
medindo 30m²



Garagem para 06 veículos, coberta

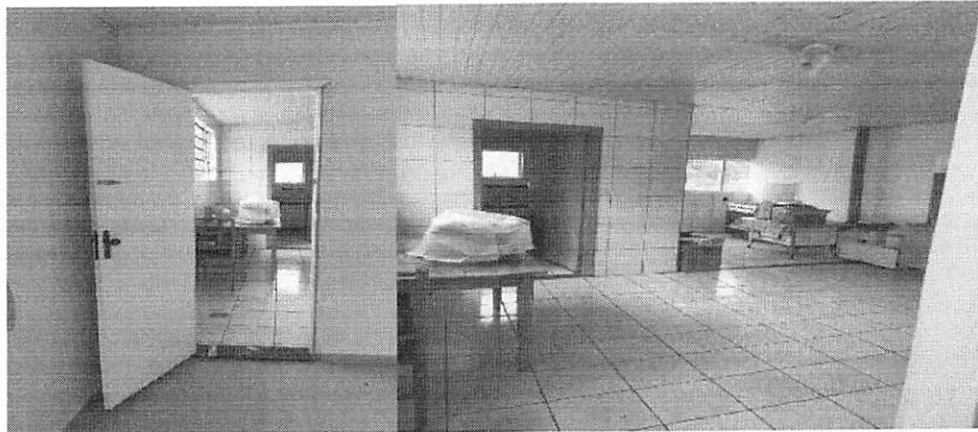


Fachada e acesso ao bloco principal





Sala de Recepção e Reunião, pisos em cerâmica e porcelanato. Forro em Madeira e em PVC, lâmpadas em plafon e lâmpadas em sobrepor de led.



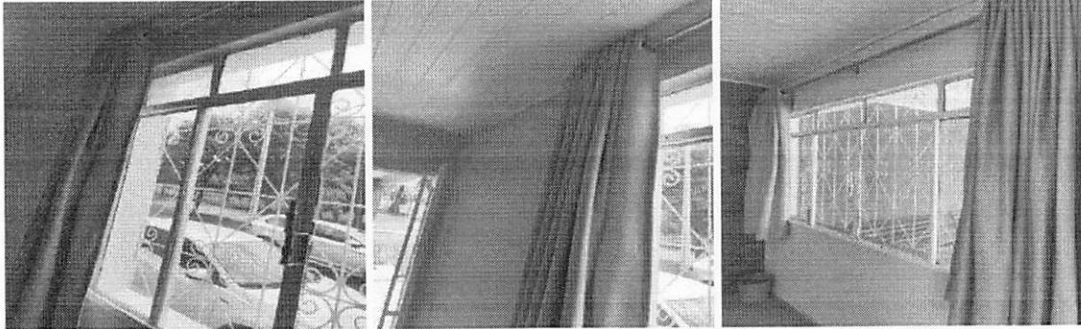
Cozinha, cerâmica e Forro de Madeira, acesso para cozinha com porcelanato

Engenharia
Civil

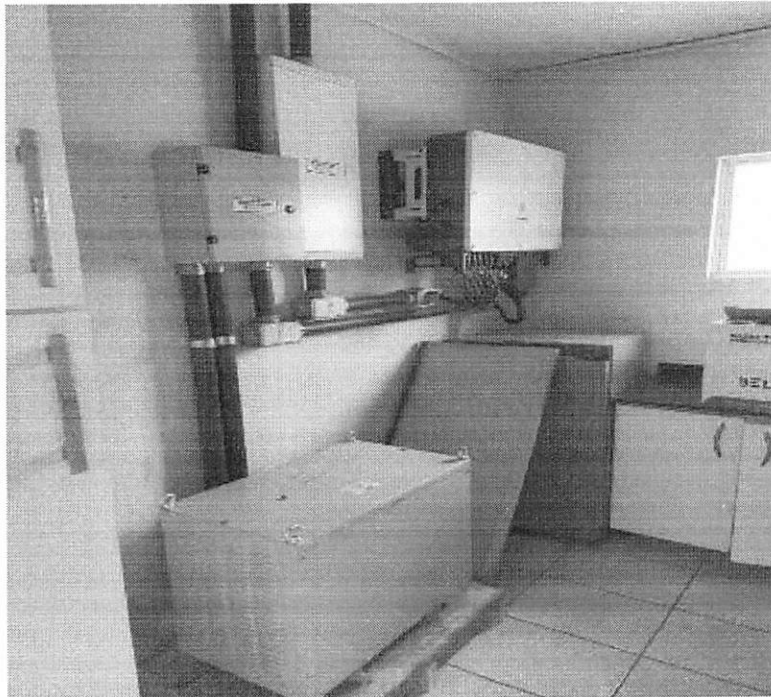


Perícias
Imobiliárias

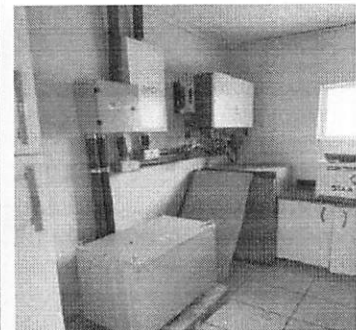
BERNARDI



Acabamentos e esquadrias em ferro e forro pvc

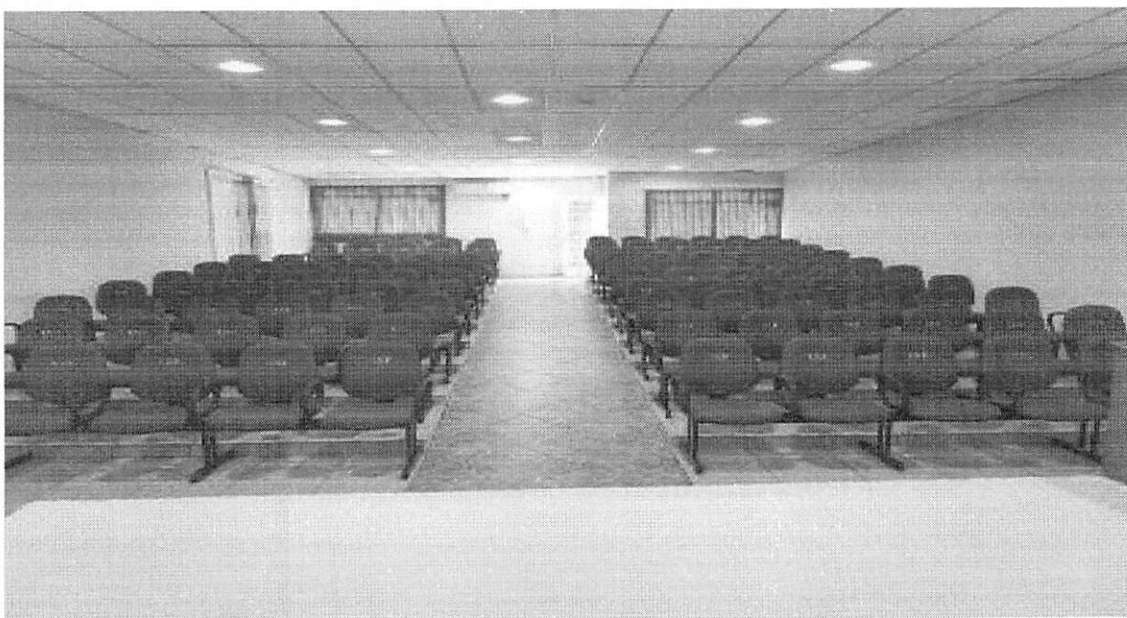


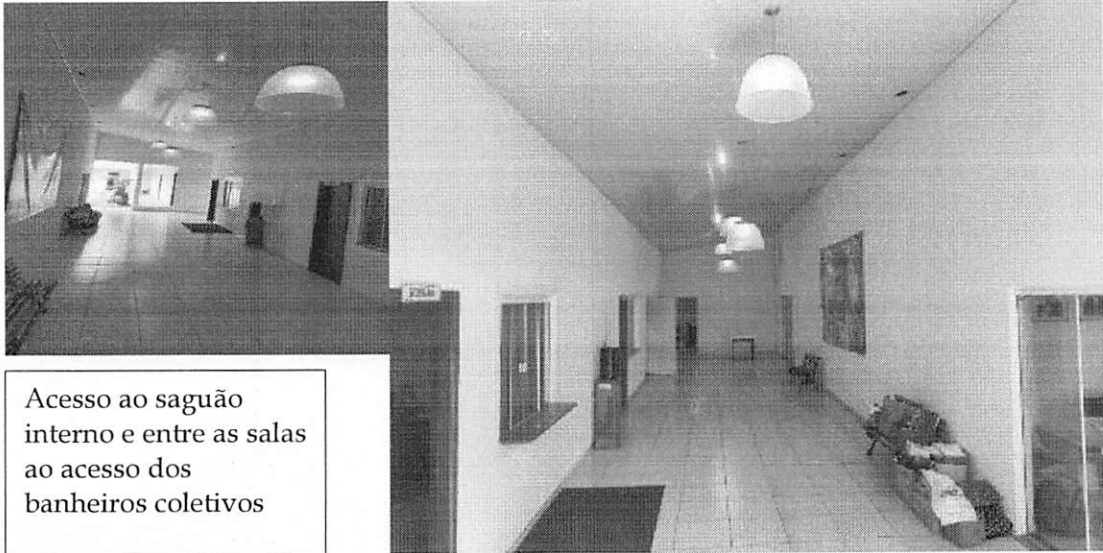
Sala de controle das
placas solares



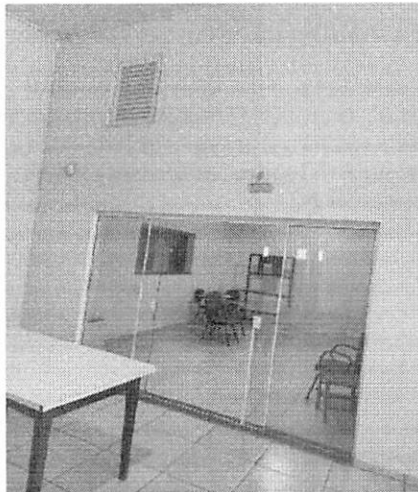


Auditório com cadeiras em filas horizontais, para 100 pessoas, piso cerâmico com forro de isopor eps térmico e estrutura de alumínio. Sala conta com ar condicionado

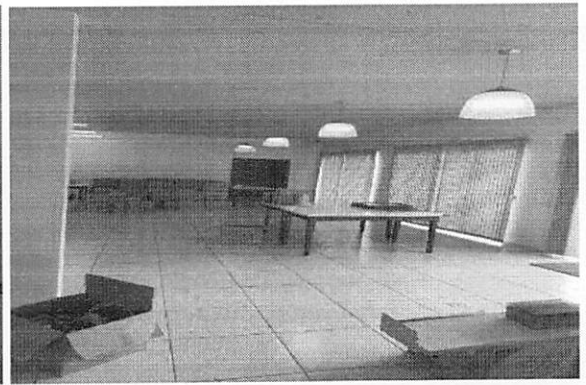




Acesso ao saguão interno e entre as salas ao acesso dos banheiros coletivos



Interno da Sala



Engenharia
Civil

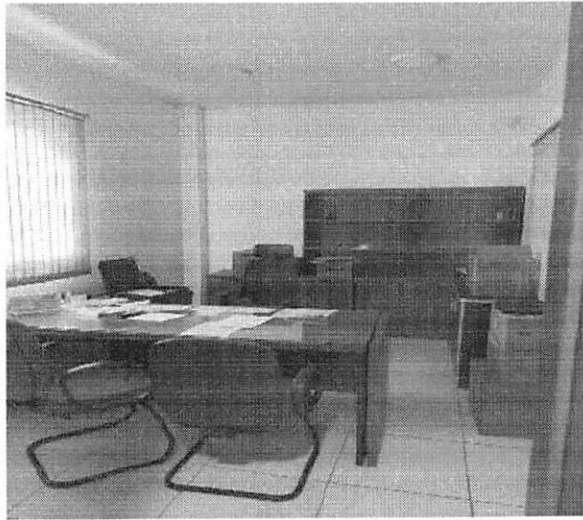


Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

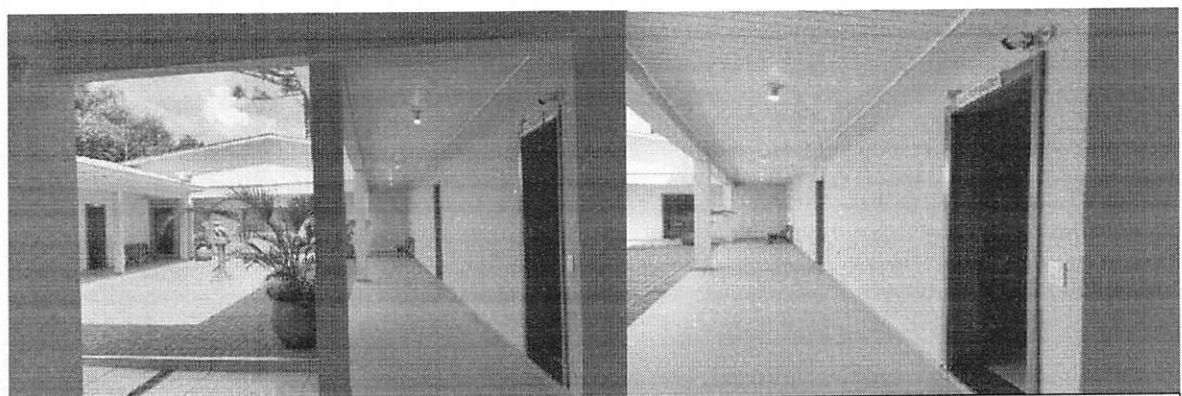
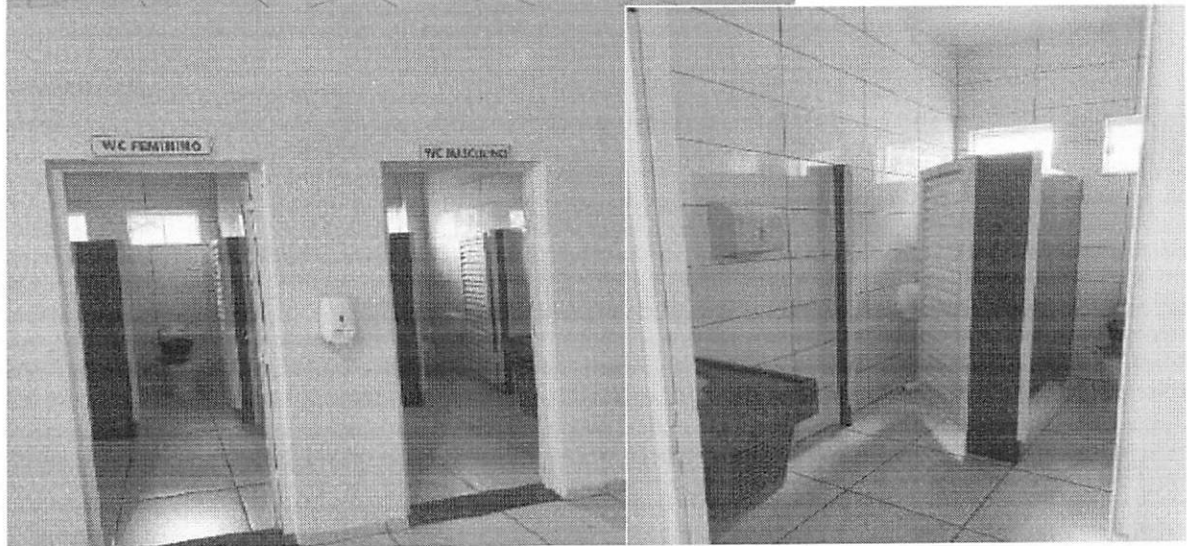


Sala da Direção e recepção conta com forro em gesso, piso cerâmico, bancada de mármore, porta de madeira janela em esquadria de alumínio com vidro temperado 06mm. Conta com ar condicionado e suporte para servidor de internet

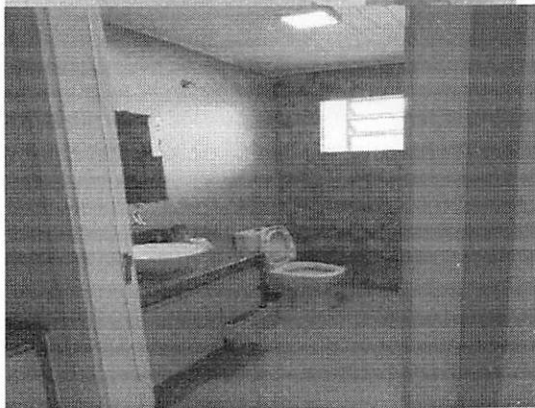
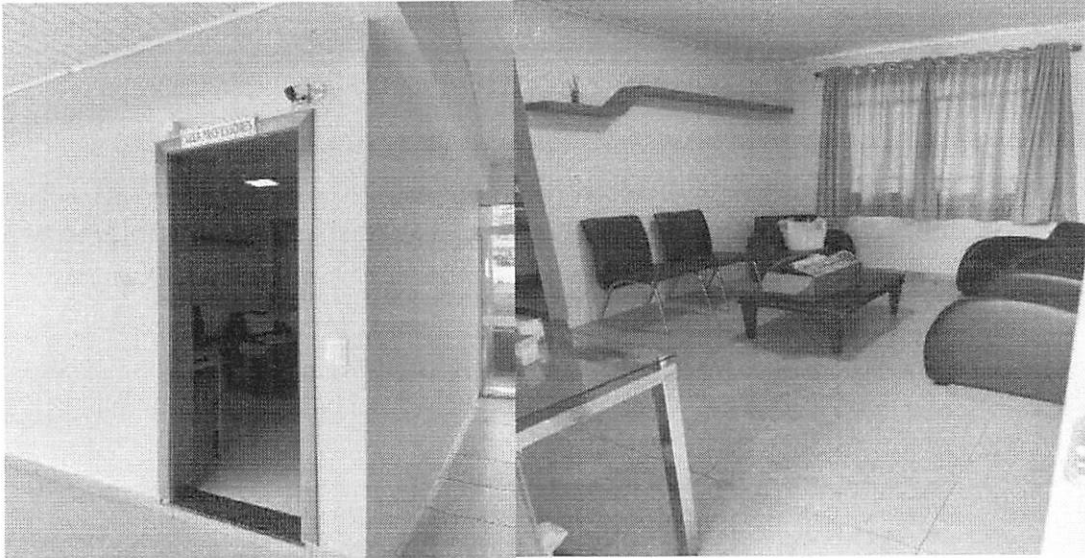




Vista de acesso aos banheiros e interno dos banheiros, portas de alumínio com divisórias de mármore, revestimento nas paredes todo de cerâmica



Pátio de descanso, área de céu aberto com piso em paver, na área construída piso cerâmico e forro de pvc, acesso a sala dos professores e salas



Acesso para a sala dos professores e interno da sala dos professores, forro em madeira piso em porcelanato. Banheiro interno para os professores com bancada de mármore forro em pvc, luminária de led sobrepor porta de madeira



Salas de Aula, interno piso de cerâmica, forro de pvc, luminárias de plafon e ar condicionado

Engenharia
Civil

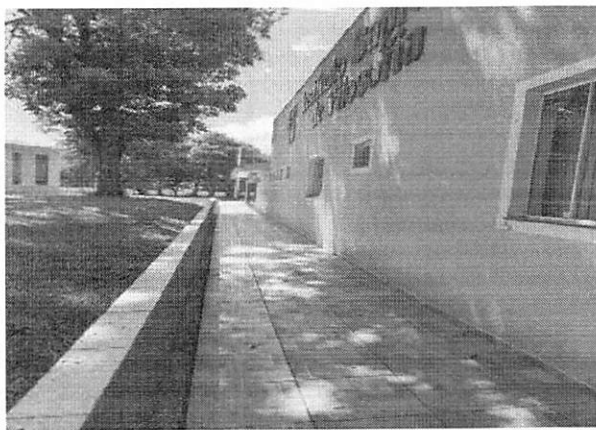


Perícias
Imobiliárias

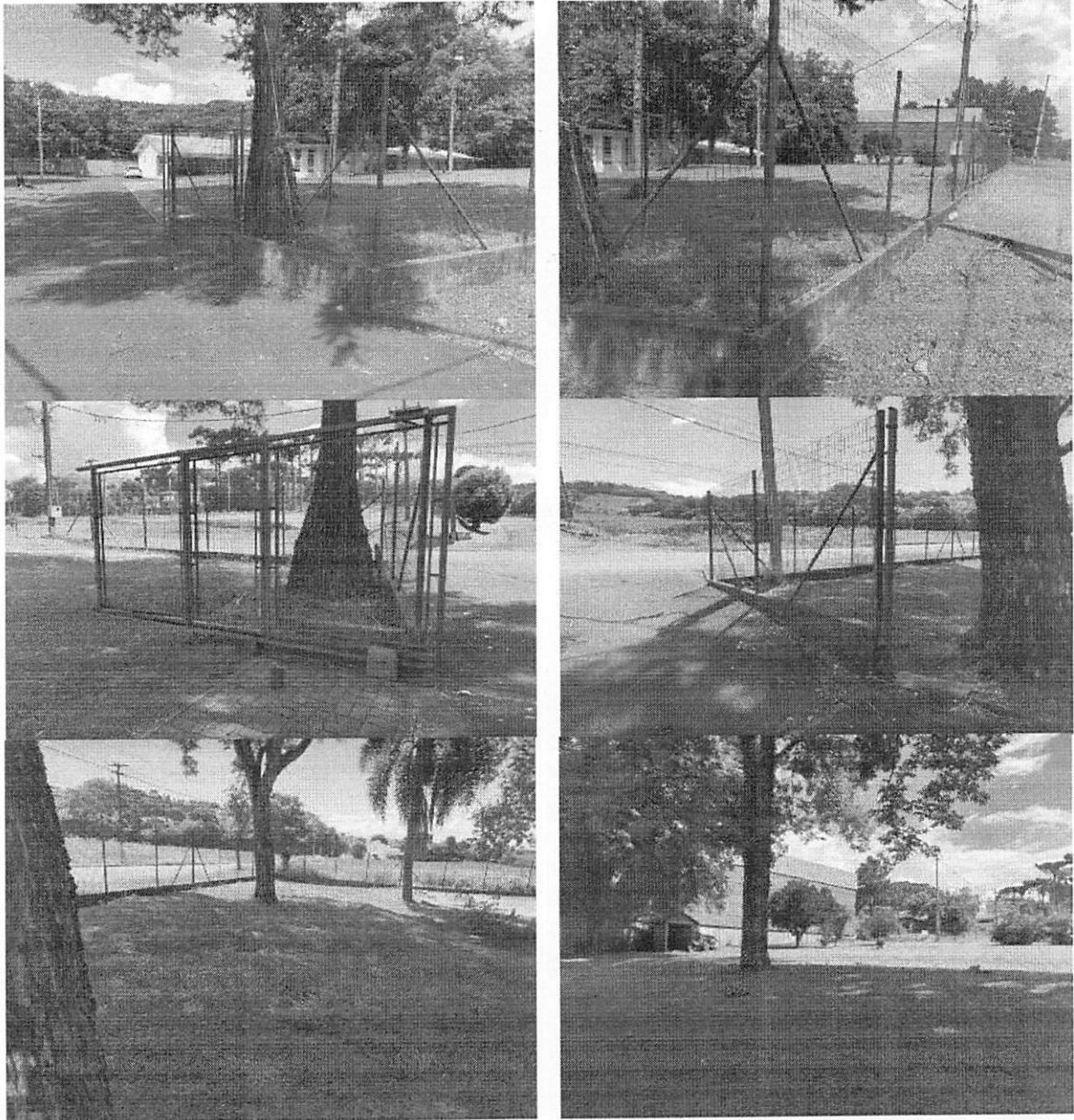
BERNARDI



Quarto, com cama e mesa para estudos e banheiro, piso em tacos de madeira forro de madeira com plafon, porta de acesso e do banheiro de madeira. Banheiro com acabamento cerâmico até meia altura, box de plástico e lavabo de porcelana



Fachada Principal com o letreiro, janelas de alumínio e telhado escondido. pela lateral do bloco, janelas com acabamento de ferro com grade de ferro, platibanda de madeira e telha de Eternit.



Vista da entrada da propriedade, com pavimento de asfalto interno e externo da propriedade, na parte externa, área de passeio em grama, na parte interna com paver, portão em alambrado de tela com estrutura de ferro, portão eletrônico de alambrado de tela. Arborização presente e terreno com grama.



9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O município de Francisco Beltrão no PR possui uma população de aproximadamente 100.000 mil habitantes. O bairro Seminário, localizado na cidade de Francisco Beltrão, Paraná, é uma região conhecida por seu caráter histórico e por ser um dos bairros mais antigos da cidade. Ele se destaca pela presença do Seminário São Francisco de Assis, que deu origem ao nome do bairro e teve grande influência no desenvolvimento local.

A área é predominantemente residencial, mas também conta com diversos serviços e comércios que atendem às necessidades dos moradores. O bairro é bem arborizado, o que proporciona um ambiente agradável e tranquilo. Além disso, é conhecido por suas ruas organizadas e por estar próximo ao centro da cidade, o que facilita o acesso a outros pontos de Francisco Beltrão.

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 10/02/2025 a 12/02/2025.

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 17(dezessete) 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 a (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 tabela 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.

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 (11,55%),
--	---------------------

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



Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
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 conferidas 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

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.

Fevereiro de 2025.



DETERMINAÇÃO DO VALOR DE ALUGUEL.

Atributos de entrada:

Área construída m ²	1.278,00 m ²
Distância ao polo Valorizante m	2.534m
Estado de Conservação	2

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

Mínimo	Unitário calculado (R\$/m ²)	Máximo
-05,78%	17,48	+05,78%

Resultados para o Campo de Arbítrio:

	Unitário (R\$/m ²)	Total (R\$)	Amplitude
Mínimo	14,86	18.991,08	-15%
Calculado	17,48	22.341,36	---
Máximo	20,10	25.687,80	+15%
Valor adotado: R\$ 22.341,36			

14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES

Não foi necessário usar o valor do campo de Arbítrio. Apesar do modelo ter apenas dados de oferta, utilizamos o valor médio em função da tipologia do imóvel.

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, o seguinte valor de mercado para aluguel:

Valor de avaliação: R\$ 22.341,36



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: Localização de cada dado amostral.**

Responsável técnico: Gean Carlos Bernardi Da Silva
CPF: 098.318.049-02
(Eng.) – CREA = PR 192517/D

Francisco Beltrão, 13 de Fevereiro de 2025

ANEXO I

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ONR

Conselho Nacional
do Sistema de Registro
de Profissionais

Livro Nº 2

MATRÍCULA
35.436

Registro Geral

FOLHA
01 Vs



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Comarca de Francisco Beltrão

ESTADO DO PARANÁ

o vértice 94, de coordenadas N 7.113.966,993 m e E 297.110,146 m. **LESTE:** Do ponto de partida no vértice 16, de coordenadas N 7.113.993,006 m e E 297.400,989 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Área de Preservação Permanente, com a Rua Cezar Antônio Toigo e com os Lotes 09, 08, 07, 06, 05, 04, 03 e 02 da Quadra 1.880, com azimute de 212°49'32" e distância de 167,74 m, até o vértice 17, de coordenadas N 7.113.852,051 m e E 297.310,060 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário, com os Lotes 01 e 02 da Quadra 1.882 e com a Rua Ataliba Frizzo, com azimute de 203°20'11" e distância de 88,72 m, até o vértice 18, de coordenadas N 7.113.776,590 m e E 297.274,916 m, deste, segue confrontando neste trecho com os Lotes 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 e 09 da Quadra 1.887 e com o Lote 31-Rem, Matrícula 17.079 (Servidão de Passagem), com azimute de 204°23'24" e distância de 139,98 m, até o vértice 19, de coordenadas N 7.113.643,106 m e E 297.217,114 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-Rem, Matrícula 17.079 (Servidão de Passagem), com azimute de 204°53'49" e distância de 39,99 m, até o vértice 20, de coordenadas N 7.113.606,834 m e E 297.200,279 m, Do ponto de partida do vértice 21, de coordenadas N 7.113.638,713 m e E 297.126,415 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula 17.079, com azimute de 204°03'09" e distância de 124,16 m, até o vértice 22, de coordenadas N 7.113.525,329 m e E 297.075,809 m, Do ponto de partida do vértice 23, de coordenadas N 7.113.493,187 m e E 297.149,559 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua Ione Guzzi, com o Lote 01 da Quadra 1.896 e com a Área de Preservação Permanente, com azimute de 203°13'59" e distância de 53,62 m, até o vértice 24, de coordenadas N 7.113.443,913 m e E 297.128,407 m, deste segue confrontando neste trecho com a Área de Preservação Permanente, com o Lote 12 da Quadra 1.897, com a Rua Jeronimo Kostevski e com a Área de Preservação Permanente, com azimute de 200°09'06" e distância de 403,96 m, até o vértice 25, de coordenadas N 7.113.064,685 m e E 296.989,241 m, **SUL:** Do ponto de partida do vértice 20, de coordenadas N 7.113.606,834 m e E 297.200,279 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula: 17.079, com azimute de 293°20'40" e distância de 80,45 m, até o vértice 21, de coordenadas N 7.113.638,713 m e E 297.126,415 m, Do ponto de partida no vértice 25, de coordenadas N 7.113.064,685 m e E 296.989,241 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 313°39'46" e distância de 36,15 m, até o vértice 26, de coordenadas N 7.113.089,647 m e E 296.963,086 m, com azimute de 312°31'20" e distância de 30,11 m, até o vértice 27, de coordenadas N 7.113.109,999 m e E 296.940,893 m, Do ponto de partida do vértice 100, de coordenadas N 7.114.078,077 m e E 297.225,438 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 63-F da Gleba 03-FB, com azimute de 301°49'29" e distância de 5,20 m, até o vértice 101, de coordenadas N 7.114.080,819 m e E 297.221,020 m. **OESTE:** Do ponto de partida do vértice 27, de coordenadas N 7.113.109,999 m e E 296.940,893 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 341°42'45" e distância de 37,24 m, até o vértice 28, de coordenadas N 7.113.145,360 m e E 296.929,207 m, com azimute de 318°34'17" e distância de 21,15 m, até o vértice 29, de coordenadas N 7.113.161,216 m e E 296.915,214 m, com azimute de 7°34'13" e distância de 2,97 m, até o vértice 30, de coordenadas N 7.113.164,158 m e E 296.915,605 m, com

SOLICITADO POR: MITRA PALMAS - CPF/CNPJ: ***.612.840-**- DATA: 05/12/2024 10:51:05 VALOR: R\$ 15,88

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ONR

Livro Nº 2

MATRÍCULA
35.436

Operador Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Registro Geral

FOLHA
01



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

LOTE Nº 31-REMANESCENTE (TRINTA E UM – REMANESCENTE), da GLEBA Nº 03-FB (TRES – FB), PROTOCOLO Nº 84.462(29/04/2021), situado dentro do perímetro urbano deste Município, do Núcleo de Francisco Beltrão, da Colônia Missões, localizado neste Município e Comarca de FRANCISCO BELTRÃO, Estado do Paraná, 2ª CIRCUNSCRIÇÃO, com a área de 220.646,34m² (DUZENTOS E VINTE MIL E SEISCENTOS E QUARENTA SEIS METROS E TRINTA E QUATRO DECIMETROS QUADRADOS), conforme memorial descritivo assinado pelo Técnico em Agrimensura Luiz Carlos da Silva CFT-BR010003777-2, TRF Nº BR20200627651, tendo o referido lote os seguintes limites e confrontações: **NOITE:** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas N 7.114.099,990 m e E 297.244,168 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Rio Urutago, com azimute de 100°02'55" e distância de 20,84 m, até o vértice 2, de coordenadas N 7.114.096,353 m e E 297.264,692 m, com azimute de 163°55'27" e distância de 30,08 m, até o vértice 3, de coordenadas N 7.114.067,451 m e E 297.273,021 m, com azimute de 221°29'11" e distância de 8,14 m, até o vértice 4, de coordenadas N 7.114.061,351 m e E 297.267,628 m, com azimute de 108°23'18" e distância de 12,06 m, até o vértice 5, de coordenadas N 7.114.057,546 m e E 297.279,076 m, com azimute de 85°10'00" e distância de 16,92 m, até o vértice 6, de coordenadas N 7.114.058,971 m e E 297.295,931 m, com azimute de 5°04'58" e distância de 7,80 m, até o vértice 7, de coordenadas N 7.114.066,743 m e E 297.296,623 m, com azimute de 124°43'40" e distância de 37,53 m, até o vértice 8, de coordenadas N 7.114.045,356 m e E 297.327,480 m, com azimute de 104°15'44" e distância de 19,96 m, até o vértice 9, de coordenadas N 7.114.040,439 m e E 297.346,823 m, com azimute de 134°37'16" e distância de 14,73 m, até o vértice 10, de coordenadas N 7.114.030,090 m e E 297.357,309 m, com azimute de 78°58'07" e distância de 28,60 m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.114.035,562 m e E 297.385,377 m, com azimute de 186°22'29" e distância de 16,51 m, até o vértice 12, de coordenadas N 7.114.019,153 m e E 297.383,543 m, com azimute de 194°17'47" e distância de 7,61 m, até o vértice 13, de coordenadas N 7.114.011,774 m e E 297.381,663 m, com azimute de 159°11'44" e distância de 8,86 m, até o vértice 14, de coordenadas N 7.114.003,494 m e E 297.384,809 m, com azimute de 100°07'17" e distância de 4,97 m, até o vértice 15, de coordenadas N 7.114.002,620 m e E 297.389,705 m, com azimute de 130°25'57" e distância de 14,82 m, até o vértice 16, de coordenadas N 7.113.993,006 m e E 297.400,989 m, Do ponto de partida no vértice 22, de coordenadas N 7.113.525,329 m e E 297.075,809 m, deste, segue confrontando neste trecho com o Lote 31-A, Matrícula: 17.079, com azimute de 113°32'55" e distância de 80,45 m, até o vértice 23, de coordenadas N 7.113.493,187 m e E 297.149,559 m, Do ponto de partida do vértice 90, de coordenadas N 7.113.996,087 m e E 297.067,086 m, deste, segue confrontando neste trecho com a Rua do Seminário, com azimute de 124°09'28" e distância de 2,57 m, até o vértice 91, de coordenadas N 7.113.994,644 m e E 297.069,211 m, com azimute de 124°16'37" e distância de 13,52 m, até o vértice 92, de coordenadas N 7.113.987,030 m e E 297.080,383 m, com azimute de 123°44'15" e distância de 13,87 m, até o vértice 93, de coordenadas N 7.113.979,327 m e E 297.091,917 m, com azimute de 124°04'56" e distância de 22,01 m, até

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ONR

Livro Nº 2

MATRÍCULA

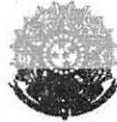
35.436

Operador Nacional
de Sistema de Registro
Estrutural de Imóveis

Registro Geral

FOLHA

02



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 - Sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

azimute de $351^{\circ}12'59''$ e distância de 6,04 m, até o vértice 31, de coordenadas N 7.113.170,125 m e E 296.914,683 m, com azimute de $297^{\circ}59'20''$ e distância de 2,18 m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.113.171,147 m e E 296.912,760 m, com azimute de $323^{\circ}50'10''$ e distância de 21,99 m, até o vértice 33, de coordenadas N 7.113.188,904 m e E 296.899,781 m, com azimute de $333^{\circ}43'34''$ e distância de 7,22 m, até o vértice 34, de coordenadas N 7.113.195,376 m e E 296.896,586 m, com azimute de $18^{\circ}02'38''$ e distância de 12,10 m, até o vértice 35, de coordenadas N 7.113.206,878 m e E 296.900,333 m, com azimute de $355^{\circ}08'19''$ e distância de 13,64 m, até o vértice 36, de coordenadas N 7.113.220,470 m e E 296.899,177 m, e com azimute de $355^{\circ}23'21''$ e distância de 10,18 m, até o vértice 37, de coordenadas N 7.113.230,613 m e E 296.898,359 m, com azimute de $23^{\circ}22'45''$ e distância de 10,54 m, até o vértice 38, de coordenadas N 7.113.240,289 m e E 296.902,542 m, com azimute de $17^{\circ}12'43''$ e distância de 8,41 m, até o vértice 39, de coordenadas N 7.113.248,327 m e E 296.905,032 m, com azimute de $350^{\circ}37'33''$ e distância de 34,77 m, até o vértice 40, de coordenadas N 7.113.282,636 m e E 296.899,368 m, com azimute de $353^{\circ}11'51''$ e distância de 27,42 m, até o vértice 41, de coordenadas N 7.113.309,865 m e E 296.896,120 m, com azimute de $314^{\circ}44'00''$ e distância de 15,50 m, até o vértice 42, de coordenadas N 7.113.320,773 m e E 296.885,110 m, com azimute de $317^{\circ}06'43''$ e distância de 11,74 m, até o vértice 43, de coordenadas N 7.113.329,377 m e E 296.877,118 m, com azimute de $26^{\circ}00'17''$ e distância de 7,54 m, até o vértice 44, de coordenadas N 7.113.336,158 m e E 296.880,426 m, com azimute de $346^{\circ}35'28''$ e distância de 15,18 m, até o vértice 45, de coordenadas N 7.113.350,927 m e E 296.876,905 m, com azimute de $64^{\circ}19'49''$ e distância de 17,29 m, até o vértice 46, de coordenadas N 7.113.358,415 m e E 296.892,486 m, com azimute de $38^{\circ}48'35''$ e distância de 9,37 m, até o vértice 47, de coordenadas N 7.113.365,713 m e E 296.898,356 m, com azimute de $13^{\circ}19'52''$ e distância de 31,54 m, até o vértice 48, de coordenadas N 7.113.396,403 m e E 296.905,628 m, com azimute de $310^{\circ}41'44''$ e distância de 11,20 m, até o vértice 49, de coordenadas N 7.113.402,706 m e E 296.897,136 m, com azimute de $35^{\circ}24'55''$ e distância de 18,53 m, até o vértice 50, de coordenadas N 7.113.418,804 m e E 296.907,871 m, com azimute de $7^{\circ}19'21''$ e distância de 21,56 m, até o vértice 51, de coordenadas N 7.113.440,188 m e E 296.910,619 m, com azimute de $96^{\circ}23'04''$ e distância de 7,98 m, até o vértice 52, de coordenadas N 7.113.439,301 m e E 296.918,547 m, com azimute de $9^{\circ}33'06''$ e distância de 41,85 m, até o vértice 53, de coordenadas N 7.113.480,566 m e E 296.925,491 m, com azimute de $8^{\circ}06'56''$ e distância de 23,61 m, até o vértice 54, de coordenadas N 7.113.503,944 m e E 296.928,825 m, com azimute de $342^{\circ}47'37''$ e distância de 10,09 m, até o vértice 55, de coordenadas N 7.113.513,582 m e E 296.925,840 m, com azimute de $353^{\circ}35'17''$ e distância de 33,46 m, até o vértice 56, de coordenadas N 7.113.546,837 m e E 296.922,103 m, com azimute de $59^{\circ}11'55''$ e distância de 14,13 m, até o vértice 57, de coordenadas N 7.113.554,072 m e E 296.934,238 m, com azimute de $62^{\circ}26'18''$ e distância de 2,60 m, até o vértice 58, de coordenadas N 7.113.555,275 m e E 296.936,544 m, com azimute de $348^{\circ}43'16''$ e distância de 26,62 m, até o vértice 59, de coordenadas N 7.113.581,377 m e E 296.931,338 m, com azimute de $37^{\circ}29'55''$ e distância de 22,99 m, até o

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Livro Nº 2

Registro Geral

MATRICULA
35.436

FOLHA
02 Vs



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Comarca de Francisco Beltrão

ESTADO DO PARANÁ

vértice 60, de coordenadas N 7.113.599,618 m e E 296.945,334 m, com azimute de 282°41'30" e distância de 25,80 m, até o vértice 61, de coordenadas N 7.113.605,286 m e E 296.920,164 m, com azimute de 63°54'55" e distância de 20,87 m, até o vértice 62, de coordenadas N 7.113.614,462 m e E 296.938,907 m, com azimute de 338°47'06" e distância de 28,56 m, até o vértice 63, de coordenadas N 7.113.641,090 m e E 296.928,571 m, com azimute de 301°32'12" e distância de 26,61 m, até o vértice 64, de coordenadas N 7.113.655,009 m e E 296.905,890 m, com azimute de 18°45'03" e distância de 6,52 m, até o vértice 65, de coordenadas N 7.113.661,185 m e E 296.907,987 m, com azimute de 100°28'32" e distância de 7,91 m, até o vértice 66, de coordenadas N 7.113.659,746 m e E 296.915,767 m, com azimute de 65°52'12" e distância de 15,46 m, até o vértice 67, de coordenadas N 7.113.666,065 m e E 296.929,875 m, com azimute de 286°23'40" e distância de 6,41 m, até o vértice 68, de coordenadas N 7.113.667,874 m e E 296.923,727 m, com azimute de 22°12'57" e distância de 11,57 m, até o vértice 69, de coordenadas N 7.113.678,584 m e E 296.928,101 m, com azimute de 294°16'00" e distância de 11,39 m, até o vértice 70, de coordenadas N 7.113.683,263 m e E 296.917,720 m, com azimute de 28°30'35" e distância de 26,33 m, até o vértice 71, de coordenadas N 7.113.706,399 m e E 296.930,287 m, com azimute de 336°09'26" e distância de 11,53 m, até o vértice 72, de coordenadas N 7.113.716,948 m e E 296.925,625 m, com azimute de 57°39'28" e distância de 47,54 m, até o vértice 73, de coordenadas N 7.113.742,379 m e E 296.965,788 m, com azimute de 328°06'28" e distância de 19,02 m, até o vértice 74, de coordenadas N 7.113.758,530 m e E 296.955,738 m, com azimute de 25°38'25" e distância de 29,49 m, até o vértice 75, de coordenadas N 7.113.785,119 m e E 296.968,500 m, com azimute de 54°22'20" e distância de 6,77 m, até o vértice 76, de coordenadas N 7.113.789,061 m e E 296.974,001 m, com azimute de 52°46'38" e distância de 35,87 m, até o vértice 77, de coordenadas N 7.113.810,759 m e E 297.002,563 m, com azimute de 68°31'17" e distância de 17,04 m, até o vértice 78, de coordenadas N 7.113.816,998 m e E 297.018,420 m, com azimute de 88°33'59" e distância de 19,89 m, até o vértice 79, de coordenadas N 7.113.817,496 m e E 297.038,299 m, com azimute de 5°01'33" e distância de 12,04 m, até o vértice 80, de coordenadas N 7.113.829,486 m e E 297.039,354 m, com azimute de 18°12'51" e distância de 9,35 m, até o vértice 81, de coordenadas N 7.113.838,365 m e E 297.042,276 m, com azimute de 16°27'49" e distância de 9,13 m, até o vértice 82, de coordenadas N 7.113.847,118 m e E 297.044,862 m, com azimute de 340°49'49" e distância de 12,91 m, até o vértice 83, de coordenadas N 7.113.859,315 m e E 297.040,622 m, com azimute de 356°38'21" e distância de 39,29 m, até o vértice 84, de coordenadas N 7.113.898,536 m e E 297.038,318 m, com azimute de 19°22'38" e distância de 30,10 m, até o vértice 85, de coordenadas N 7.113.926,929 m e E 297.048,304 m, com azimute de 352°51'36" e distância de 27,06 m, até o vértice 86, de coordenadas N 7.113.953,775 m e E 297.044,942 m, com azimute de 86°21'55" e distância de 20,72 m, até o vértice 87, de coordenadas N 7.113.955,089 m e E 297.065,621 m, com azimute de 11°26'32" e distância de 3,62 m, até o vértice 88, de coordenadas N 7.113.958,635 m e E 297.066,339 m, com azimute de 319°24'08" e distância de 20,68 m, até o vértice 89, de coordenadas N

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ONR

Operadora Nacional
do Sistema de Registro
de Imóveis

Livro Nº 2

MATRÍCULA
35.436

Registro Geral

FCLHA
03 Vs



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Comarca de Francisco Beltrão

ESTADO DO PARANÁ

C: 630,00 VRC - R\$136,71.

AV-2-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Averbação de Construção: Procede-se esta averbação para constar que sobre imóvel da presente matrícula foi feita uma **ampliação em alvenaria do (Seminário Diocesano de Filosofia)**, com área de **991,11m² (NOVECENTOS E NOVENTA E UM METROS E ONZE DECIMETROS QUADRADOS)**, com estrutura em alvenaria, cobertura de Cimento amianto, pisos de cerâmica, forro de Laje, com revestimento PVA Látex, conforme Alvará de Licença nº 291/003 Retificação, certidão de habite-se nº 242/2006-Retificação, fornecidos pela Prefeitura Municipal local, CND do INSS sob nº nº 003172008-14021040, expedida em 16 de Janeiro de 2.008, Planta de Construção. Valor: R\$100.000,00 Guia do Funrejus nº 07071011000090172, no valor de R\$200,00. Quos documentos ficam arquivados neste cartório. **cuja construção já encontra-se Averbada no AV-7-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício.** Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000378271

C: 630,00 VRC - R\$136,71.

AV-3-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021). Conservação de Área de Reserva Legal: Procede-se esta averbação para constar que em conformidade com o Termo de Compromisso de Proteção de Reserva Legal - SISLEG nº 1.092.462-1, Protocolo nº 7.271.834-8, expedido pelo IAP em 11/11/2008, assinado pelo proprietário do presente imóvel e pelo Sr. Izair Antônio Favretto, Chefe do Escritório Regional de Francisco Beltrão-PR.: O proprietário por si seus herdeiros e/ou sucessores, grava restrição de RESERVA LEGAL, sobre uma área de 4,6300 hectares, correspondendo a 20,00% da área total, conforme mapas e croqui, que fica arquivado neste Ofício do Cartório de Registro de Imóveis. O proprietário se compromete no mesmo Termo a restaurar a vegetação nativa de Preservação Permanente em 0,2930 hectares com o plantio de essências nativas até a data de 11/11/2009. A presente limitação e intocabilidade de uso se fazem, em cumprimento ao que dispõe a Lei Federal nº 4.771/65, a Lei estadual nº 11.054/95 e os Decretos Estaduais nº 387/99, nº 3.320/04 e demais normas pertinentes. O proprietário firma o presente Termo por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Cuja Conservação de Área de Reserva Legal já encontra-se averbada no AV-7-M-17.079 Livro02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima - Auxiliar. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021

Selo Funarpen: 0184835AVAA0000000037921R.

C: 315,00 VRC - R\$68,36.

AV-4-35.436. Protocolo nº 84.462(29/04/2021).Comodato: Procede-se a presente averbação, conforme Convênio de Atividade Apostólica/Particular, do dia 30 de maior de

Engenharia
Civil



Perícias
Imobiliárias

BERNARDI

ONR

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

Livro Nº 2

Registro Geral

MATRÍCULA
35.436

FOLHA
04



CNM: 080184.2.0035436-03

2º OFÍCIO

Titular
Dirceu Carneiro

Registro de Imóveis

Rua Ponta Grossa, 1777 sala 62 - 6º andar
Comarca de Francisco Beltrão
ESTADO DO PARANÁ

2012., para constar que a proprietária do presente imóvel a **MITRA DIOCESANA DE PALMAS**, inscrita no CNPJ nº 75.661.264/0001-95, representada por seu Bispo Diocesano, Dom José Antônio Peruzzo, brasileiro, solteiro, religioso, portador da CI 2.089.089-Pr e CPF nº 524.502.799-20, residente e domiciliado à Rua Dom Carlos, 819, na cidade de Palmas-PR., coloca a disposição da conveniada a **ASSOCIAÇÃO CARITATIVA SÃO JOSÉ**, pessoa jurídica de direito religiosa, inscrita no CNPJ nº 89.707.228/0001-20, situada na rua Giocondo Felipe, 1470, bairro Vila Nova, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, representada pela sua Presidente Maria Helena Ribeiro de Abreu, brasileira, solteira, religiosa, portadora da CI nº 105749008 e CPF nº 618.717.960-91, residente e domiciliada atualmente na Rua Giocondo Felipe, 1470, bairro Vila Nova, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR., a área de 10.000m² (dez mil metros quadrados), do presente imóvel, para que ali seja edificado pela CONVENIADA, um MOSTEIRO, onde abrigará as Irmãs Carmelitas em número que a Congregação definirá. O presente COMODATO será por tempo indeterminado, isto é, até que ali as Irmãs Carmelitas estejam residindo. Outras condições: as constantes no presente convênio. Cujo Comodato já encontra-se averbado no nº 8 e A-9-M-17.079 Livro 02, deste 2º Ofício. Subscrito por Camila Machado de Lima Auxiliar O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 30 de abril de 2021. Selo Funarpen: 0184835AVAA00000000380218. C: 315,00 VRC - R\$68,36.

**PARA SIMPLES COMODATO
NÃO VALE COMO
VALOR: R\$ 159,00**

Visualizar
em www.onr.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

ONR

ANEXO II

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	G.C BERNARDI ENGENHARIA
Modelo:	FRANCISCO BELTRÃO
Data do modelo:	quarta-feira, 12 de fevereiro de 2025
Tipologia:	Outras tipologias

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	18

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Município	Texto	Texto	Município onde o imóvel esta localizado	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Latitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Longitude	Numérica	Quantitativa	Variável construída com base nas coordenadas em UTM	Não
Area privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m ²	Sim
Distancia ao polo valorizante	Numérica	Quantitativa	Variável quantitativa indicativa da distancia ao polo valorizante mais próximo	Sim
Estado de conservação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Estado de conservação do imóvel (escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Reparos Simples, 2 - Bom, 3 - Novo)	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	300,00	2.690,00	2.390,00	924,11

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Distancia ao polo valorizante	178,00	5.300,00	5.122,00	1.928,42
Estado de conservação	1,00	3,00	2,00	2,06
Valor unitário	10,63	25,76	15,13	18,03

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8814297 / 0,8814297
Coeficiente de determinação:	0,7769183
Fisher - Snedecor:	16,25
Significância do modelo (%):	0,01

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

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

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	247,693	3	82,564	16,252
Não Explicada	71,122	14	5,080	
Total	318,814	17		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = $+14,4761256 - 0,00148774294 * \text{Area privativa} + 451,1752311 / \text{Distancia ao polo valorizante} + 6,822015676 * \ln(\text{Estado de conservação})$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	x	-1,52	15,08
Distancia ao polo valorizante	1/x	1,43	17,36
Estado de conservação	ln(x)	5,67	0,01
Valor unitário	y	9,60	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	-0,05	-0,32	-0,45
Distancia ao polo valorizante	x2	-0,05	0,00	0,10	0,27
Estado de conservação	x3	-0,32	0,10	0,00	0,84
Valor unitário	y	-0,45	0,27	0,84	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Area privativa	x1	0,00	0,12	0,15	0,38
Distancia ao polo valorizante	x2	0,12	0,00	0,25	0,36
Estado de conservação	x3	0,15	0,25	0,00	0,83
Valor unitário	y	0,38	0,36	0,83	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	15,22	13,74	1,48	9,7312%	0,656975	0,04302100
2	14,29	13,04	1,25	8,7387%	0,553872	0,02017700
3	10,63	10,87	-0,24	-2,2278%	-0,105087	0,00998100
4	16,19	17,77	-1,58	-9,7295%	-0,698896	0,01405600
5	17,14	14,72	2,42	14,1113%	1,073281	0,11757100
6	18,87	21,61	-2,74	-14,5076%	-1,214463	0,06625300
7	16,67	18,42	-1,76	-10,5429%	-0,779601	0,02088700
8	16,39	18,67	-2,28	-13,9117%	-1,011623	0,02874500
9	23,58	21,72	1,86	7,8957%	0,826210	0,02865000
10	20,00	17,21	2,79	13,9646%	1,239146	0,07345200
11	11,00	12,56	-1,56	-14,1521%	-0,690680	0,03234700
12	15,00	17,84	-2,84	-18,9135%	-1,258714	0,04446600
13	22,58	21,44	1,14	5,0399%	0,504836	0,08951400
14	22,00	22,61	-0,61	-2,7833%	-0,271671	0,01150500



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

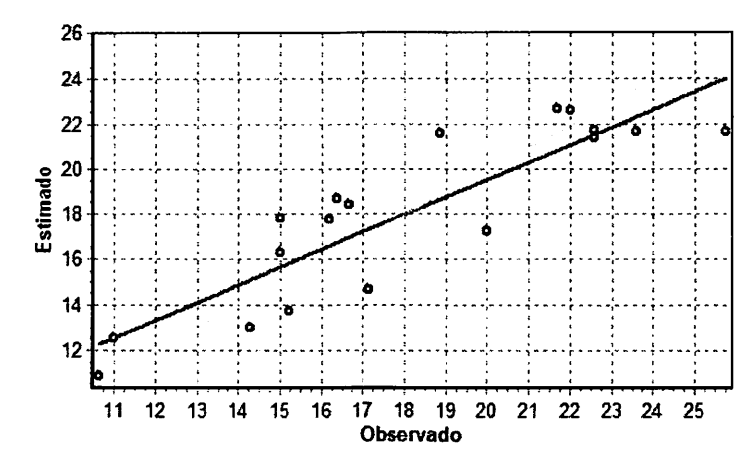
15	22,59	21,73	0,86	3,7993%	0,380784	0,00528800
16	15,00	16,27	-1,27	-8,4463%	-0,562110	0,27275300
17	25,76	21,70	4,06	15,7482%	1,799860	0,21007300
19	21,67	22,66	-1,00	-4,5992%	-0,442120	0,01122800

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

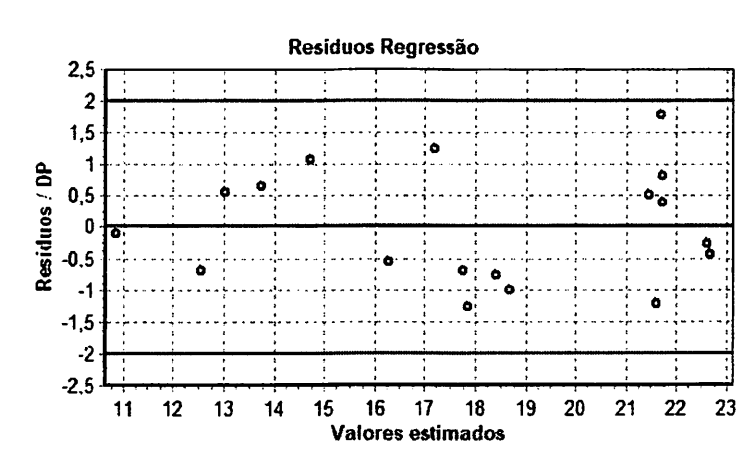
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k 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 conferidas 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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

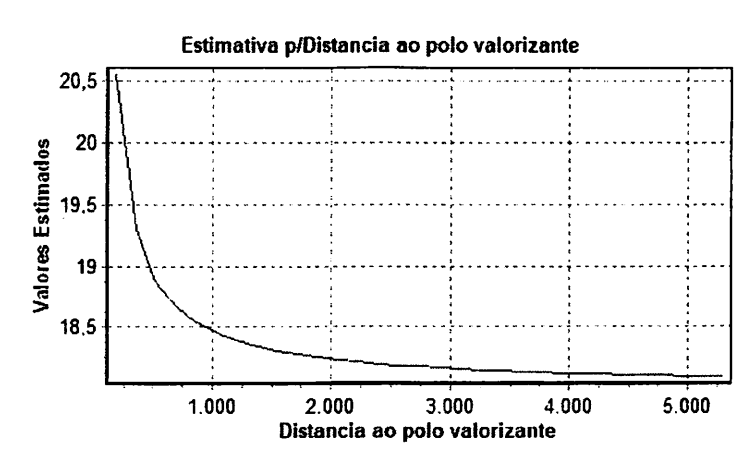
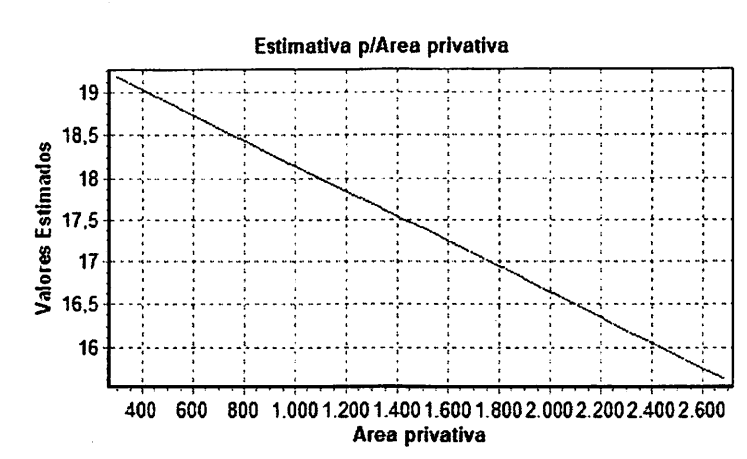
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

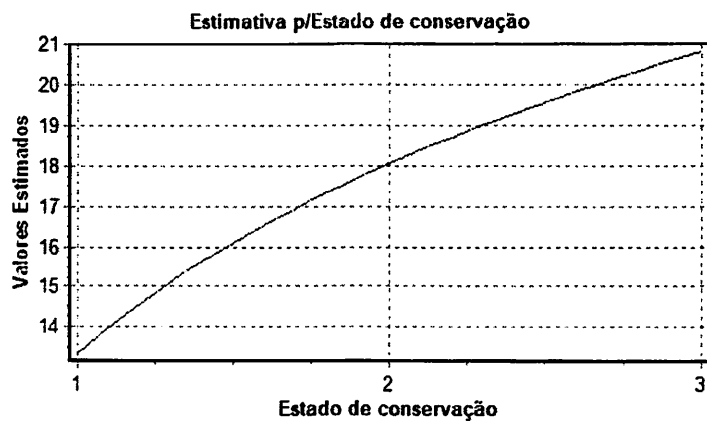


Resíduos da Regressão Linear



16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Município	Bairro	Endereço	Complemento
1		Francisco Beltrão	Seminário	Rodovia Vitorio Traiano 3015	BARRACÃO RODOVIA VITORIO TRAIANO N°3015 - BAIRRO JARDIM SEMINÁRIO - Tomazoni Imóveis
2		Francisco Beltrão	Miniguaçu	PR 566	Fortes Imóveis BR - BARRACÃO PARA ALUGUEL, NA PR - 566 FRANCISCO BELTRÃO-PR
3		Francisco Beltrão	Cristo Rei	Rua Abdul S Pholmann 250	SALA COMERCIAL - RUA ABDUL S PHOLMANN, N°250 - CRISTO REI - Tomazoni Imóveis
4		Francisco Beltrão	Seminário	RODOVIA PR 566, KM 41	Barracão para locação, INTERIOR, FRANCISCO BELTRAO - PR
5		Francisco Beltrão	Centro	Rua Pernambuco	Barracão para locação, CENTRO, FRANCISCO BELTRAO - PR
6		Francisco Beltrão	Presidente Kennedy	Rua Guapore	Barracão para locação, PRESIDENTE KENNEDY, FRANCISCO BELTRAO - PR
7		Francisco Beltrão	Pinheirinho	Rua Pelotas 101	Barracão para locação, PINHEIRINHO, FRANCISCO BELTRAO - PR
8		Francisco Beltrão	Industrial	Rua Goias	https://www.casariimoveis.com.br/imovel/locacao/barracao/francisco-beltrao-pr/industrial/barracao-para-locacao--industrial--francisco-beltrao--pr/369795
9		Francisco Beltrão	Seminário	Rodovia Vitorio Traiano	SALA COMERCIAL - RUA PONTA GROSSA ESQ. COM RUA GOIAS - N°2585 - Tomazoni Imóveis
10		Francisco Beltrão	Sadia	Linha Triton	Barracão para Locação,

					Francisco Beltrão / PR, bairro BAIRRO SADIÁ, área útil 2.400,00 m ²
11		Francisco Beltrão	Marercas	Rua Sílvia ABDALA	BARRACÃO DISPONÍVEL PARA LOCAÇÃO DE FRENTE PARA A BR 483 / AV DUQUE DE CAXIAS - Golden Imóveis FB
12		Francisco Beltrão	Pinheirinho	Rua Nereu Schelickmann	https://www.docelari moveisdv.com.br/imovel/venda-e-locacao/barracao/francisco-beltrao-pr/centro/barracoes-industriais-para-venda-em-francisco-beltrao-pr/608656
13		Francisco Beltrão	Centro	Avenida Antonio De Paiva Cantelmo	ANTIGA SEDE SOCIAL MARRECCAS CLUBE - Tomazoni Imóveis
14		Francisco Beltrão	Centro	Avenida Antonio De Paiva Cantelmo	SALA TÉRREA - AV. ANTONIO DE PAIVA CANTELMO, CENTRO - Tomazoni Imóveis
15		Francisco Beltrão	Nossa SenhoraA Aparecida	Rio Grande Do sul	SALA COMERCIAL - RUA RIO GRANDE DO SUL N°1230 - BAIRRO NOSSA SRA APARECIDA - Tomazoni Imóveis
16		Francisco Beltrão	Centro	Rua São Paulo	Sala Comercial para locação, CENTRO, FRANCISCO BELTRAO - PR
17		Francisco Beltrão	Industrial	AV. JULIO ASSIS CAVALHEIRO	Comercial para locação, INDUSTRIAL, FRANCISCO BELTRAO - PR
18	*	Francisco Beltrão	Alvorada	Rua Minas Gerais	Barracão para aluguel em Francisco Beltrão / PR, ALVORADA, 3 banheiros
19		Francisco Beltrão	Centro	Rua Ponta Grossa	Sala Comercial para aluguel em Francisco Beltrão / PR, Alvorada, 2 banheiros, área total 300,00

ID	Desabilitado	Informante	Telefone do informante
1		Tomazoni Imóveis	(46) 9 9115-9039
2		Fortes Imóveis	(46) 9 9120-1917
3		Tomazoni Imóveis	(46) 9 9115-9039
4		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9163
5		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9164
6		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9165
7		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9166
8		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9167
9		Tomazoni Imóveis	(46) 9 9115-9039
10		LC DA CAZ	(46) 99115-5945
11		Golden Imobiliária	(46) 9-9916-4341
12		Doce Lar	(46) 9 9979-0992
13		Tomazoni Imóveis	(46) 9 9115-9039
14		Tomazoni Imóveis	(46) 9 9115-9040
15		Tomazoni Imóveis	(46) 9 9115-9041
16		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9166
17		Casartil Imóveis	(46) 9 8805-9167
18	*	ImoBr	
19		ImoBr	

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Latitude	Longitude	Area privativa	Distancia ao polo valorizante	Estado de conservação	Valor total	Valor unitário
1		-26.084.930,0000	-53.023.616,0000	600,00	2.960,00	1	9.130,00	15,22
2		-26.058.884,0000	-53.022.587,0000	1.050,00	3.658,00	1	15.000,00	14,29
3		-26.069.509,0000	-53.058.354,0000	2.690,00	1.143,00	1	28.600,00	10,63
4		-26.058.657,0000	-53.022.498,0000	1.050,00	3.666,00	2	17.000,00	16,19
5		-26.078.015,0000	-53.049.183,0000	700,00	350,00	1	12.000,00	17,14
6		-26.070.428,0000	-53.045.851,0000	530,00	1.067,00	3	10.000,00	18,87
7		-26.041.786,0000	-53.056.908,0000	600,00	4.040,00	2	10.000,00	16,67
8		-26.091.005,0000	-53.049.049,0000	572,00	1.427,00	2	9.375,00	16,39
9		-26.082.020,	-53.059.656,	530,00	835,00	3	12.500,00	23,58

		0000	0000					
10		-26.032.149, 0000	-53.066.645, 0000	1.400,00	5.300,00	2	27.500,00	20,00
11		-26.104.153, 0000	-53.057.478, 0000	1.395,00	2.892,00	1	16.000,00	11,00
12		-26.043.915, 0000	-53.056.915, 0000	1.000,00	3.760,25	2	15.000,00	15,00
13		-26.079.327, 0000	-53.050.189, 0000	1.705,28	225,00	3	38.500,00	22,58
14		-26.079.120, 0000	-53.050.271, 0000	1.000,00	211,90	3	22.000,00	22,00
15		-26.082.713, 0000	-53.055.753, 0000	681,72	582,15	3	15.400,00	22,59
16		-26.079.936, 0000	-53.053.159, 0000	500,00	178,00	1	7.500,00	15,00
17		-26.091.375, 0000	-53.037.933, 0000	330,00	2.020,00	3	8.500,00	25,76
18	*	-26.078.136, 0000	-53.062.150, 0000	450,00	984,00	1	5.000,00	11,11
19		-26.078.903, 0000	-53.056.369, 0000	300,00	396,25	3	6.500,00	21,67

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	16,47	5,78%	
Valor Médio	17,48	-	III
Valor Máximo	18,49	5,78%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Município		-
Bairro		-
Endereço		-
Complemento		-
Informante		-
Telefone do informante		-
Area privativa	1.278,00	Não
Distancia ao polo valorizante	2.534,00	Não
Estado de conservação	2,00	Não



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

ANEXO III

Avaliação de Imóveis Urbanos

G.C BERNARDI ENGENHARIA E PERÍCIA

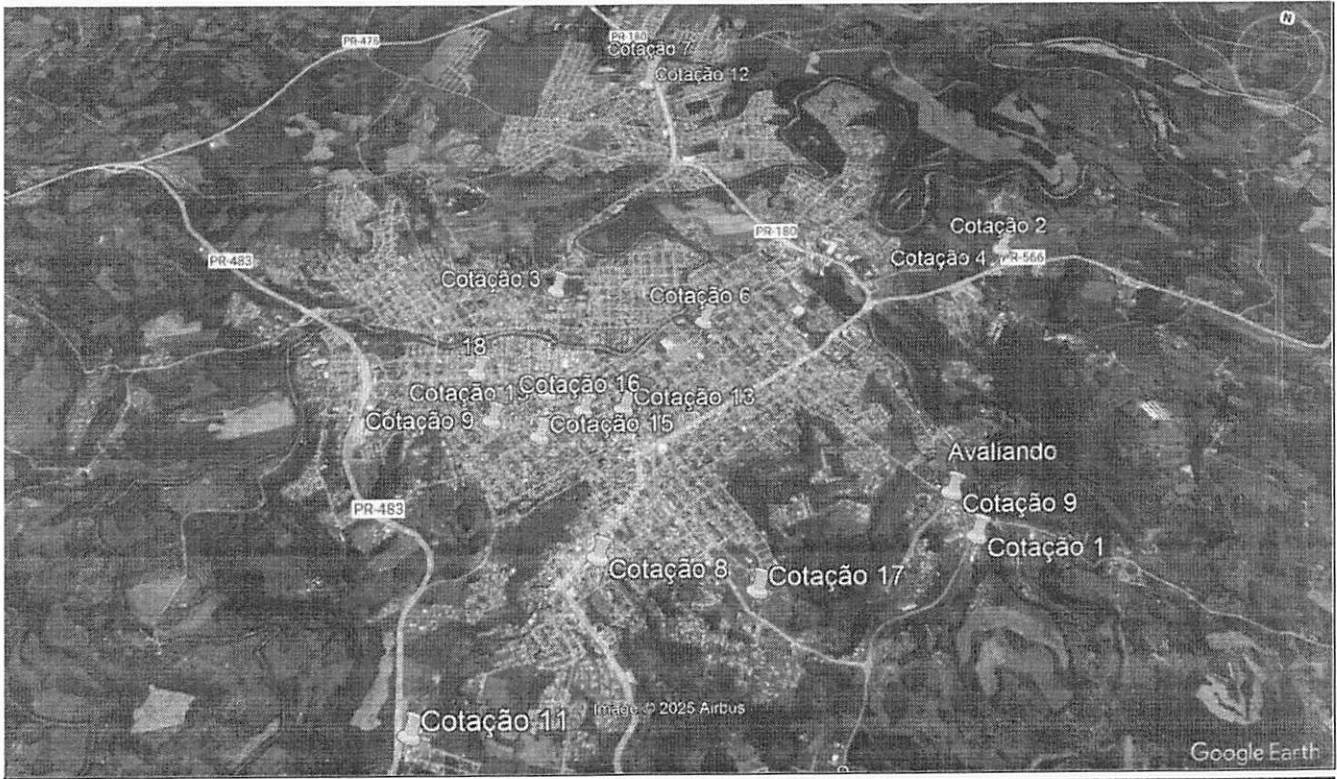
Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-2

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTA AVALIAÇÃO



Coordenadas: -26.079913° - 53.026635°

CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS



(PTAM) Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica

LENECIR RITA, brasileira, casada, corretora de imóveis e perita em avaliação CRECI nº F30535, e CNAI: 31374 fazendo uso de minhas prerrogativas, que a lei confere sob o nº. 6.530 de 12.05.1978, decreto lei de 29.06.1978,

Atendendo solicitação:

Administração municipal de Francisco Beltrão –PR CNPJ: 778165100001-66, Departamentos Administrativos.

Faz avaliação em imóvel urbano, Instituto Sapiencia de Filosofia.

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO FRAÇÃO DO TERRENO - LOTE 31-REM. DA GLEBA 03 FB, MATRICULA Nº35.436 DO 2º RI DA COMARCA DE FCO. BELTRÃO-PR, COM 5.982,22 E SUAS EDIFICAÇÕES, COM FINALIDADE DE ESCOLA “INSTITUTO SAPIENTIA DE FILOSOFIA”,

COM ÁREA COBERTA DE 1.278,00 M²,

LOCALIZADOS NA RUA DO SEMINÁRIO, BAIRRO SEMINÁRIO, DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, CNPJ – 75.661.264/0001-95.

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO: A edificação do pavilhão em alvenaria “ SALAS DE AULA, ESCRITÓRIOS, COZINHA, BANHEIROS DENTRO DE SALAS, BANHEIROS COLETIVOS (MASC / FEM), SAGUÃO, CORREDORES, MINI-AUDITÓRIO, CAPELA E GARAGENS COBERTAS P/6 VEÍCULOS, ALÉM DE UM SOLÁRIUM FECHADO /COM PISO REVESTIDO DE GRAMA SINTÉTICA” com área total coberta aproximada de 1.183,00 m² (edificações convencionais de salas comerciais, + 95,00 de cobertura e estrutura metálica de garagens, totalizando uma média aproximada de 1.278,00 m² de área coberta, com acessos de pavimentação de asfalto, com área de 5.982,22 m², fechada com telas (metálicas) e portão eletrônico.

• –

CLASSIFICAÇÃO QUANTO O IMÓVEL E LOCALIDADE:

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL FRAÇÃO DO TERRENO -LOTE 31-REM. DA GLEBA 03 FB, MATRICULA Nº35.436 DO 2º RI DA COMARCA DE FCO. BELTRÃO-PR, COM 5.982,22 E SUAS EDIFICAÇÕES, COM FINALIDADE DE ESCOLA “INSTITUTO SAPIENTIA DE FILOSOFIA”, COM ÁREA COBERTA DE 1.278,00 M², LOCALIZADOS NA RUA DO SEMINÁRIO, BAIRRO SEMINÁRIO, DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, CNPJ – 75.661.264/0001-95 Enquadra-se como imóveis regular em termos de localização.

AVALIAÇÃO: O processo de avaliação foi subdividido de acordo com a natureza do imóvel.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA.

Vistoria in loco, analise documental, imóvel se encontra em perfeitas condições.



METODOLOGIA AVALIATÓRIA.

ANÁLISE MERCADOLÓGICA: Descrita, conforme características constantes no memorial descritivo, mapa e vistoria in loco. Portanto o parecer de avaliação será apenas do imóvel descrito acima. Vistoria in loco, o terreno se encontra em regular condições. Para avaliação, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que realiza uma amostragem representativa de dados do imóvel, com suas características, tanto quanto possível, semelhante às dos imóveis avaliados. Para se definir a metodologia a ser utilizada, consideram-se alguns aspectos intrinsecamente ligados ao valor final que será apropriado a locação do imóvel, como a finalidade para qual o trabalho foi contratado, a natureza do imóvel em estudo, a disponibilidade, quantidade e qualidade das referências levantadas junto ao mercado. De posse dessas informações, a metodologia será definida com o objetivo de retratar de maneira fidedigna o comportamento de mercado através de meios que suportem os valores calculados. Para fins de avaliação, valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitadas todas

as condições para que se cumpra, sendo, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela. O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar o valor. Para se apurar o valor atual da locação do imóvel em questão, será adotado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO (MCDDM) conforme dispostos no item 8.2 da norma técnica NBR 14.653 - 2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Este método é considerado um método indireto e tem sido largamente utilizado nas avaliações judiciais, como também nos particulares, trazendo ótimos resultados. Essencialmente, esse método, tem por finalidade apurar o valor do imóvel através da reconstituição e somatória das parcelas que compõem seus preços finais, que são, valor do terreno, construção, e terceiro componente, e locação (vantagem da coisa feita ou fator de comercialização). Na avaliação do terreno, será utilizado o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO com a aplicação de Fatores e Estatística Descritiva no tratamento dos elementos comparativos obtidas na pesquisa de valores realizada na região. Quanto as construções, serão avaliadas através do MÉTODO DO CUSTO, com a utilização de custos unitários extraídos de publicações especializadas (SINDUSCON) aplicando-se posteriormente a depreciação compatível com a idade aparente e o estado de conservação do imóvel que serão adotadas as referências da TABELA DE ROSS – HEIDECKE. CONSTRUÇÃO: A avaliação das benfeitorias será realizada considerando o padrão construtivo, estado de conservação, idade aparente, depreciação e demais características do imóvel, podendo enquadrá-lo de acordo com os “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos” elaborado pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias Engenharia, que estabelece um valor unitário de venda (Vu). O valor demonstrado é referente aos CUB – Custo Unitário Básico de Construção Civil elaborado e divulgado pelo “Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado do Paraná” (SINDUSCON/PR), adotando-se o valor de R\$ /m² (Janeiro 2025) Para a depreciação do imóvel no estado em que se encontra, utilizaremos o “Método Ross – Heidecke Quando existirem benfeitores serão pelo METODO DO CUSTO, porém, serão utilizados orçamentos sintéticos e a depreciação compatível com a idade aparente e o estado de conservação das benfeitorias que também serão adotadas as referências da TABELA DE ROSS– HEIDECKE. Sobre a somatória dos valores do terreno, das edificações e das benfeitorias, será aplicado posteriormente o fator de comercialização, com base em pesquisa de valores dos imóveis residências e/ou comerciais da região. Após todos os dados terem sido levantados e calculados será fornecido o valor mercado. De acordo com o Método de Ross – Heidecke teremos um fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação: Foc o qual é dado pela fórmula: $Foc = R + K \cdot (1 - R)$ R = coeficiente residual corresponde ao padrão do imóvel K = coeficiente de Ross – Heidecke

Benfeitoria - comercial Área construída (AC): 288 m² aproximado
Valor Unitário da Construção (m²): R\$ m²
Padrão construtivo: Alvenaria
Idade aparente: 40 anos
Vida útil:
Estado de conservação: bom
Coeficiente de conservação (EC):

Para avaliação, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado que realiza uma amostragem representativa de dados do imóvel, com suas características, tanto quanto possível, semelhante às dos imóveis avaliados.

AVALIAÇÃO DA ÁREA:

No entender desta perita em avaliações, considerando a pesquisa de campo realizada de " EDIFICAÇÕES / SALAS COMERCIAIS (térreas e ou com mezanino ou sobreloja) galpões comerciais e industriais, localizadas em Francisco Beltrão-PR., em condição de "OFERTA e LOCADOS (contratos vigentes), considerando os tratamentos de cálculos e fatores de correção, a estrutura da escola "INSTITUTO SAPIENTIA DE FILOSOFIA", (salas de aula, miniauditório, escritórios, cozinha, saguão, corredores, conjunto de banheiros, capela e garagens ", com área total coberta de 1.278,00m², fração de área fechada de 5.982,22m² da matrícula nº 35.436 do 2º RI, com acesso de pavimentação de asfalto, localizado na rua do Seminário, Francisco Beltrão-PR. O presente PTAM, aponta para toda a estrutura, o valor médio de locação mensal.

Médio estimado e de **R\$ 28.000.00 (vinte e oito mil reais)**

CONCLUSÃO:

É do entender da Perita Avaliadora que o valor para a locação do imóvel, é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO= R\$ 28.000.00(Vinte e oito mil reais)

Considerando a margem de 5% de flexibilidade

- **Limite inferior: R\$ 26.600.00(Vinte e seis mil e seiscentos reais)**
- **Limite Superior: R\$29.400.00 (Vinte e nove mil e quatrocentos reais)**

- **ENCERRAMENTO:**

Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas e estimativas baseadas no conhecimento do corretor. Lembramos, ainda, que os valores determinados na avaliação são fundamentados pelas metodologias, procedimentos e critérios da engenharia de avaliação e não representam um número exato, mas o valor mais provável pelo qual se loca voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

Francisco Beltrão 10/02/2025



Documento assinado digitalmente

LENECIR RITA

Data: 10/02/2025 15:57:09-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

LENECIR RITA
CRECI nº F30535
CNAI: 31374



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

PARECER CONTÁBIL

Em atenção a solicitação do Departamento de Compras, Licitações e Contrato para verificar a existência de recursos orçamentários para assegurar o pagamento das obrigações decorrentes do objeto especificado abaixo, CERTIFICO que:

1. Há recursos orçamentários para pagamento das obrigações conforme dotação(s) especificada(s) abaixo;
2. Integra os gastos mínimos destinados à educação.

I – DADOS DO PROCESSO DE COMPRA:

NÚMERO PROCESSO 1DOC:	9.219/2025
MODALIDADE:	INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO
OBJETO DO PROCESSO:	Locação do imóvel composto pelo lote 31 (remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m ² e com área construída de 1.278,00m ² , matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar – CEMAEM, pelo período de 36 meses.
VALOR MÁXIMO:	R\$ 612.000,00

II – PLANO PLURIANUAL – Lei nº 4899/2021 de 22/12/2021.

III – LEI DE DIRETRIZES ORÇAMENTÁRIAS – Lei nº 5150/2024 de 04/09/2024.

Programa: 1201 - Educação transformadora – Código 37: Educação Especial

IV – RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS – Lei nº 5177/2024 de 20/12/2024

Conta	Órgão/ Unidade	Funcional programática	Elemento de despesa	Fonte	Saldo orçamentário R\$
4510	07.002	12.361.1201.2.032	3.3.90.39.10.00	104	47.656,03

Obs: saldo orçamentário em: 09/04/2025

O saldo orçamentário será suplementado de acordo com as requisições de compras.

V – ORIGEM DOS RECURSOS FINANCEIROS

Recursos vinculados a educação básica.

MARTA RAQUEL ZUCHELLI
CRC/PR 070279/02



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 5DEE-8AE4-11E2-4DA1

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

- ✓ MARTA RAQUEL ZUCHELLI (CPF 034.XXX.XXX-92) em 10/04/2025 20:36:44 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/5DEE-8AE4-11E2-4DA1>



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

PARECER JURÍDICO N.º 0419/2025

PROCESSO Nº : 9219/2025
REQUERENTES : SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO
ASSUNTO : LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DO CEMAEM

1 RETROSPECTO

Trata-se de solicitação feita pela Secretaria Municipal de Educação em que pretende a contratação direta, via inexigibilidade, da pessoa jurídica **Mitra Diocesana de Palmas** para a locação do imóvel com área total de 5.982,00m² e área construída de 1.278,00m², localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para a implantação do Centro Municipal de Apoio Multidisciplinar – CEMAEM, pelo período inicial de 36 (trinta e seis) meses, ao custo total de R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais).

O processo veio acompanhado do Termo de Referência, Estudo Técnico Preliminar, documentos pessoais, Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica, Avaliações Imobiliárias, Matrícula do imóvel, Certidões Negativas, Estatuto Social, Procuração, Ata de Tomada de Posse, cópia do Decreto Municipal nº 586 de 05 de novembro de 2019 e Parecer Contábil.

O Departamento de Compras, Licitações e Contratos encaminhou os autos para avaliação jurídica por parte desta Procuradoria, levando-se em consideração o disposto no art. 53, § 4º, e no art. 72, inc. III, ambos da Lei n.º 14.133/21¹.

É o relatório.

2 FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, oportuno ressaltar que este opinativo não se manifestará sobre os aspectos técnicos e orçamentários do procedimento em epígrafe, restringindo-se tão somente à análise jurídica da contratação direta postulada.

2.1 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE O PROCEDIMENTO LICITATÓRIO

A obrigatoriedade de licitar consta na Constituição Federal de 1988, em seu art. 37, inc. XXI. Partindo-se da premissa que a regra é a licitação e a exceção a contratação direta,

¹ Art. 53 Ao final da fase preparatória, o processo licitatório seguirá para o órgão de assessoramento jurídico da Administração, que realizará controle prévio de legalidade mediante análise jurídica da contratação. (...) § 4º Na forma deste artigo, o órgão de assessoramento jurídico da Administração também realizará controle prévio de legalidade de contratações diretas, acordos, termos de cooperação, convênios, ajustes, adesões a atas de registro de preços, outros instrumentos congêneres e de seus termos aditivos.

Art. 72. O processo de contratação direta, que compreende os casos de inexigibilidade e de dispensa de licitação, deverá ser instruído com os seguintes documentos: (...) III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

necessário diferenciar as formas de contratação direta, as quais foram resumidas pela Lei n.º 14.133, de 1º de abril de 2021 em *dispensa* e *inexigibilidade*. De forma muito simples e objetiva, Fernanda MARINELA assim as distingue:

Quando a disputa for inviável, o certame será inexigível. De outro lado, a dispensa pressupõe uma licitação 'exigível' que só não ocorrerá por vontade do legislador. Em termos práticos, o administrador deverá verificar primeiramente se a licitação é exigível ou inexigível, conforme a possibilidade ou não de competição. Sendo assim, afastada a inexigibilidade, passará a verificar a presença dos pressupostos de dispensa da licitação.²

Na *inexigibilidade* (art. 74, da Lei de Licitações e Contratos), a licitação seria inteiramente descabida em face da inviabilidade de competição, ou porque o objeto perseguido é singular, não existindo outro similar, ou porque singular é o ofertante do serviço ou o produtor/fornecedor do bem desejado. Em suma, um único particular está em condições de atender ao interesse público. O pressuposto aqui é a própria impossibilidade de competição.

Já na *dispensa*, a licitação seria em tese possível, em face de uma necessidade pública específica e a existência de bens ou serviços disponíveis, em quantidades tais a justificarem uma licitação. Contudo, razões de ordem superior, relacionadas à satisfação de interesse público, também merecedor de imediata acolhida, justificam uma contratação direta, sem recurso à licitação.

Nos casos em que a lei autoriza a não realização da licitação diz-se ser ela *dispensável*. José dos Santos CARVALHO FILHO³ ensina que a licitação dispensável tem previsão no artigo 75 da Lei 14.133/21, e indica as hipóteses em que a licitação seria juridicamente viável, embora a lei dispense o administrador de realizá-la.

Todavia, mesmo nas hipóteses de *inexigibilidade* ou de *dispensa*, o administrador público não está inteiramente livre para contratar. É preciso a observância de determinados requisitos legais e constitucionais, os quais devem estar devidamente demonstrados nos autos do procedimento de *dispensa* ou *inexigibilidade*.

Além do enquadramento do caso concreto a alguma das hipóteses elencadas nos incisos do art. 74, da Lei n.º 14.133/21, é preciso que a contratação observe ainda o disposto no art. 72, do mesmo Diploma Legal, que assevera:

- I - documento de formalização de demanda e, se for o caso, estudo técnico preliminar, análise de riscos, termo de referência, projeto básico ou projeto executivo;*
- II - estimativa de despesa, que deverá ser calculada na forma estabelecida no art. 23 desta Lei;*
- III - parecer jurídico e pareceres técnicos, se for o caso, que demonstrem o atendimento dos requisitos exigidos;*
- IV - demonstração da compatibilidade da previsão de recursos orçamentários com o compromisso a ser assumido;*

² "MARINELA, Fernanda. Direito administrativo. 7 ed. Niterói: Impetus, 2013. p. 465-366.

³ CARVALHO FILHO, José dos Santos. *Manual de direito administrativo*. Rio de Janeiro: Lúmen Juris, 2007. p.225.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- V - comprovação de que o contratado preenche os requisitos de habilitação e qualificação mínima necessária;
- VI - razão da escolha do contratado;
- VII - justificativa de preço;
- VIII - autorização da autoridade competente.

Isto posto, no presente caso, estabelece a Lei nº 14.133/2021, em seu art. 74, inc. V, que é inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição, em especial para locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, sendo necessário ainda a observância dos requisitos para tanto, nos termos do § 5º e incisos, do mesmo Regulamento, que prevê:

- I - avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos;
- II - certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto;
- III - justificativas que demonstrem a singularidade do imóvel a ser comprado ou locado pela Administração e que evidenciem vantagem para ela.

Feitas essas considerações prévias, passa-se ao exame do caso concreto.

2.2 O CASO CONCRETO

Levando-se em consideração os documentos que instruem o presente procedimento, e aqueles que são necessários em todos e quaisquer procedimentos licitatórios, passa a analisá-los, objetivamente:

(a) Exigências Satisfeitas:

- (i) **Modalidade:** por tratar-se de locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha, a inexigibilidade é a modalidade adequada para a contratação (art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21) diante da inviabilidade de competição. No presente caso, há comunicação entre a necessidade da Administração e as peculiaridades relacionadas ao bem designado, vez que objetiva a realocação do CEMAEM, tendo em vista que a capacidade física atual (147 alunos) é insuficiente para o atendimento da demanda de ensino com apoio multidisciplinar (270 alunos), o que pode ser suprido pelo imóvel a ser locado devido ao crescente aumento da procura de vagas para alunos com diagnósticos de TEA (Transtorno de Espectro Autista) no Município de Francisco Beltrão. O Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar tem como principal objetivo oferecer suporte multifuncional para o desenvolvimento de crianças e adolescentes com necessidades especiais, no turno inverso da escolarização, implantado pelo Decreto Municipal nº 586, de 05 de novembro de 2019;
- (ii) **Documentos de Oficialização de Demanda:** o processo veio acompanhado de Estudo Técnico Preliminar e Termo de Referência a fim de oficializar a necessidade da contratação e contendo todos os dados informadores para subsidiá-la, nos termos do art. 6º, inc. XXIII, e do art. 18, inc. I e § 1º, todos da Lei nº. 14.133/2021;





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

- (iii) **Justificativa do Valor:** ao Termo de Referência foram anexadas avaliações imobiliárias do imóvel apontando os valores médios para aluguel mensal e elaboradas pelos corretores Ivo Sendeski (R\$ 30.000,00), Lenecir Rita (R\$ 28.000,00), Vinícius Ferreira Bueno (R\$ 33.000,00) e Bernardi Perícias Imobiliárias (R\$ 22.341,36). Por outro lado, a pretensa locatária propôs o valor de R\$ 17.000,00 mensais considerando os fins a que se destina o imóvel locado, ou seja, para atendimento de crianças com necessidades especiais. Dessa forma, o valor mensal máximo que a Administração pretende pagar corresponde ao valor proposto pela proprietária do imóvel e considerando que o mesmo se encontra abaixo do percentual de variação de aceitação constante das avaliações efetuadas, demonstrando assim que o preço ofertado é condizente com o que vem praticando e guarda proporção com a contratação ora pretendida, atendendo o disposto no art. 23 da Lei nº. 14.133/2023 e no art. 7º, § 1º, do Decreto Municipal nº. 508/2023;
- (iv) **Justificativa da Escolha:** o Termo de Referência e o Estudo Técnico Preliminar demonstram o atendimento às disposições do art. 74, § 5º e incisos da Lei 14.133/2021, ou seja, de que existe compatibilidade do imóvel escolhido com a satisfação das necessidades de instalação e localização para os fins a que se destina, ante a necessidade de ampliação do espaço destinado à instalação do Centro Municipal de Apoio Multidisciplinar - CEMAEM, visando adequar o espaço utilizado, considerando que a demanda por auxílio educacional, pedagógico e psicológico para crianças e adolescentes atendidos pelo programa, ultrapassa a capacidade dos estabelecimentos públicos disponíveis. Assim sendo, o imóvel com área total de 5.982,00m² e área construída de 1.278,00m², Matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, foi escolhido pela Administração Municipal por possuir características únicas, como a localização privilegiada, área residencial com baixo índice de ruídos, menor tráfego de veículos, acessibilidade, amplo pátio aberto e grande estacionamento, além de contar com poço artesiano e sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, bem como mobília agregada ao imóvel. Além disso, no imóvel funcionava o Instituto Sapientia de Filosofia, mantido pela organização religiosa proprietária e utilizado para atividades educacionais, ou seja, apresentando características semelhantes às do CEMAEM. Diante disso, é indiscutível que o imóvel atende as especificações da Administração, tratando-se de única solução viável e exclusiva para o atendimento das especificações pretendidas;
- (v) **Prazo de Vigência:** consta do Termo de Referência o prazo inicial de 36 (trinta e seis) meses de vigência em consonância com a necessidade apontada. Ressalta-se que o contrato de locação de imóveis, no qual a Administração Pública é locatária, rege-se pelo art. 51 da Lei nº 8.245/91 (Lei de Locações), não estando sujeito aos limites estipulados pelo art. 105 e seguintes da Lei nº 14.133/2021, por força do art. 3º, inc. II⁴, também da NLLC, permitindo-se estabelecer prazo diferenciado do limite do exercício em que foi contratado, além de prorrogações independentes do estipulado na Lei nº. 14.133/2021, segundo se infere do seu art. 112⁵;
- (vi) **Parecer Contábil:** a Secretaria Municipal da Fazenda exarou parecer no qual atesta que os gastos com esta contratação integram os recursos mínimos destinados à educação. O parecer

⁴ Art. 3º Não se subordinam ao regime desta Lei: (...)

II - contratações sujeitas a normas previstas em legislação própria.

⁵ Art. 112. Os prazos contratuais previstos nesta Lei não excluem nem revogam os prazos contratuais previstos em lei especial.





MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

contábil constitui exigência prescrita nos artigos 212 e 216, § 6º, ambos da Constituição de 1988. O art. 212 impõe aos entes federados a vinculação de parcela da arrecadação tributária, enquanto que o art. 216, § 6º apenas faculta a vinculação de tais receitas. Além disso, o art. 167 da Carta Política abre uma exceção à regra da impossibilidade de vinculação da receita proveniente de impostos, autorizando, contudo, quando se tratar de repasses destinados à saúde e à educação. Por fim, verifica-se o atendimento ao art. 72, inc. IV, e ao art. 150, da Lei n.º 14.133/21;

(vii) **Minuta do Contrato:** o Departamento de Licitações e Contratos deverá elaborar o instrumento contratual com base nos elementos informadores constantes do Termo de Referência, assim como observar o disposto no art. 89 e seguintes da Lei n.º 14.133/21, especialmente o estabelecido no art. 92, § 2º, devendo prever cláusula de reajuste preços. O referido dispositivo estabelece que é obrigatória a previsão de cláusula de reajuste nos contratos celebrados, independentemente do prazo de duração, permanecendo apenas a exigência do interregno mínimo de 01 (um) ano para o reajustamento dos preços. Ainda, em relação ao instrumento contratual, observa-se que não é obrigatória a utilização de Matriz de Riscos no caso em questão, posto que o art. 22 da Lei 14.133/2021 estabelece que a mesma é de modo geral facultativa, sendo obrigatória apenas nas contratações de grande vulto e nas contratações integradas e semi-integradas.

3 CONCLUSÃO

ANTE O EXPOSTO, esta Procuradoria Jurídica Municipal OPINA pela viabilidade da contratação direta, via inexigibilidade, da pessoa jurídica **Mitra Diocesana de Palmas** para a locação do imóvel com área total de 5.982,00m² e área construída de 1.278,00m², localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para a implantação do Centro Municipal de Apoio Multidisciplinar – CEMAEM, pelo período inicial de 36 (trinta e seis) meses, ao custo total de R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais), com fulcro no art. 74, inc. V, da Lei n.º 14.133/21.

Ainda, como condição de validade dos atos e em observância à necessária publicidade dos atos da Administração, o Departamento de Compras, Licitações e Contratos deverá efetuar a publicação do extrato do contrato no Diário Oficial do Município e no sítio eletrônico oficial do Município, de acordo com o art. 72, parágrafo único, da Lei n.º 14.133/21⁶, assim como efetuar a divulgação, no prazo de 10 (dez) dias úteis, por meio do Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) como condição indispensável para a eficácia do contrato e de seus aditamentos, consoante disciplina o art. 94, da Lei Federal nº 14.133/2021.

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

Francisco Beltrão/PR, 11 de abril de 2025.

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

⁶ Art. 72. (...) Parágrafo único. O ato que autoriza a contratação direta ou o extrato decorrente do contrato deverá ser divulgado e mantido à disposição do público em sítio eletrônico oficial.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: D365-E2C2-1CD0-784D

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

- ✓ CAMILA SLONGO PEGORARO BÖNTE (CPF 035.XXX.XXX-50) em 11/04/2025 17:14:46 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/D365-E2C2-1CD0-784D>



Proc. Administrativo 9.219/2025



Povo que inspira, cidade que acolhe.

De: Nleide Terezinha Perszel Setor: SMA-LC-DIS - Dispensas e Inexigibilidades

Despacho: (Nota interna 14/04/2025 12:01) 9.219/2025

Assunto: TR INEXIGIBILIDADE LOCAÇÃO DE IMOVEL PARA O CEMAEM

Francisco Beltrão/PR, 14 de Abril de 2025

Nelson Venzo - SMPP-CCR Quando for cadastrar SOLICITAÇÃO no sistema, em caso de Locação: Descrição do produto/serviço: somente colocar a indicação do imóvel e a destinação. - Para unidade de medida no sistema: MÊS.

Nleide T Perszel

Licitações Dispensa / Inexigibilidade

Prefeitura de Francisco Beltrão - Rua Octaviano Teixeira dos Santos, 1000 - Centro, Francisco Beltrão - PR, 85601-030 Expediente Externo: 08:00h-12:00h / 13:30min-16:00h Expediente Interno: 16:00h-17:30min. • 1Doc • www.1doc.com.br
Impresso em 14/04/2025 12:01:09 por Nleide Terezinha Perszel - Licitações (matrícula 196921)



Município de Francisco Beltrão

Solicitação 106/2025

Equipamento

Página 1

Solicitação		Entido em	Quantidade de itens
Número	Tipo		
106	Contratação de Serviço	07/04/2025	1
Solicitante		Processo Gerado	
Código	Nome	Número	
890-7	ROSA DE FATIMA FIORENTIN VANDRESEN	167/2025	
Local			
24	Departamento de Administração - Educação		
Órgão			
07	Secretaria Municipal da Educação e Cultura		
Forma de pagamento			
Descrição		Tipo	
ATE O 10 (DECIMO) DIA UTIL DE CADA MES		Depósito bancário	
Entrega			
Local		Prazo	
MUNICIPIO DE FRANCICO BELTRAO, PARANA		36 Meses	

Descrição:

Locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m2 e com área construída de 1.278,00m2, matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar - CEMAEM, pelo período de 36 meses.

Justificativa:

A necessidade foi levantada levando-se em consideração a necessidade urgente da administração em transferir o respectivo centro de educação, atualmente localizada no bairro alvorada, antigo Centro de referência em saúde do sudoeste, para uma área com maiores e melhores condições de abrigar o espaço destinado a atender alunos com necessidades especiais.

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da administração municipal em dar condições técnicas para realocar o CEMAEM para uma infraestrutura melhor e mais adequada, visando dar continuidade a prestação dos serviços realizados pelo órgão. A pretensão contratação busca manter o direito dos alunos, quanto ao quesito acessibilidade, previsto na Lei nº 7.853/89, Lei nº10.048/00, Lei nº10.098/00, bem como nos decretos nº3298/99 e 5.296/04, dentre outras correlatas. Ainda, devido ao crescente número de diagnósticos de TEA (Transtorno de Espectro Autista) no Município de Francisco Beltrão, a procura por vagas tem aumentado significativamente. O CEMAEM (Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar Maria de Fatima Oliveira Peres), atualmente possui mais de 132 pacientes aguardando vaga para atendimento.

Hoje, o CEMAEM atende 147 pacientes, sendo essa sua capacidade máxima no local, esse qual, não suporta aumento no número de vagas, e nem tampouco qualquer ampliação na edificação. Nota-se que hoje mais de 270 alunos possuem diagnóstico de TEA nas redes municipal e estadual de ensino, que necessitam de atendimento especializado, serviço este prestado pelo CEMAEM, e que o espaço hoje utilizado suporta pouco mais de 50% dos diagnósticos.

Diante disso, se faz necessário a locação de novo espaço para ampliação do número de atendimentos e melhorias na qualidade do atendimento, necessidade esta que será suprida pela locação do imóvel, objeto deste termo. Importante também de se pontuar, que o imóvel, possui todas as características técnicas que se exigem para a instalação do CEMAEM, visto que era utilizado para atividades educacionais, no local funcionava o Instituto Sapiencia de Filosofia, com características semelhantes às do Cemaem, quanto ao critério educacional e atendimento. Ainda, o imóvel foi escolhido por possuir características únicas, como a localização privilegiada, área residencial com baixo índice de ruídos, menor tráfego de veículos, amplo pátio aberto e grande estacionamento. Além de contar com poço artesiano, para o fornecimento de água, sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, além de mobília agregada ao imóvel.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021: "Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

- O imóvel é considerado de suma importância a Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, como destacado no ETP, que precedeu este documento. Ainda, apensados a este termo segue laudo realizado de avaliação do Imóvel.

- Da exclusividade do imóvel: Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse



Município de Francisco Beltrão

Solicitação 106/2025

público.

Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais", para o caso em comento, não existe outra solução. (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).

Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr, vejamos:

[...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação. Dessa maneira, levando-se em consideração as justificativas demonstradas, o objeto aqui analisado, é a única descrição que atende as necessidades do município para o problema levantado. Os objetivos buscados com a presente contratação estão discriminados no Estudo Técnico Preliminar anexo ao Termo de Referência.

- DO PRAZO: a quantidade e especificidade dos serviços objeto deste Termo de Referência foi definida com base no Estudo Técnico Preliminar anexo e considerando o período previsto para a sua execução e os relatórios elaborados pelos técnicos do Município.

- DO VALOR: O valor a ser contratado, se deu a partir do relatório técnico elaborado pelos peritos avaliadores, e da proposta comercial encaminhada pela Mitra Diocesana.

Lote					
001 Lote 001					
Código	Nome	Unidade	Quantidade	Unitário	Valor
095328	Locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m2 e com área construída de 1.278,00m2, matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar - CEMAEM, pelo período de 36 meses.	LOC	36,00	17.000,00	612.000,00
				TOTAL	612.000,00
				TOTAL GERAL	612.000,00



Município de Francisco Beltrão
Solicitação 106/2025

Solicitação		Emtido em	Quantidade de itens
Número	Tipo		
106	Contratação de Serviço	07/04/2025	1
Solicitante		Processo Gerado	
Código	Nome	Número	
890-7	ROSA DE FATIMA FIORENTIN VANDRESEN	0/2025	
Local			
24	Departamento de Administração - Educação		
Órgão			
07	Secretaria Municipal da Educação e Cultura		
Forma de pagamento			
Descrição		Tipo	
ATE O 10 (DECIMO) DIA UTIL DE CADA MES		Depósito bancário	
Entrega			
Local		Prazo	
MUNICIPIO DE FRANCICO BELTRAO, PARANA		1095 Dias	

Descrição:

LOCAÇÃO DE IMOVEL URBANO COM AREA TOTAL DE 5.982 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.278 M², DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, COM SEDE NA RUA BISPO DOM CARLOS, 819, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE PALMAS/PR, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 75.661.264/0001-95, REGISTRADA SOB A MATRÍCULA DE Nº35.436, DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO, DESTINADO A FORNECER CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO MUNICIPAL DE APOIO EDUCACIONAL MULTIDISCIPLINAR (CEMAEM).
DA LOCALIZAÇÃO: SITUADO A RUA DO SEMINÁRIO, 2833, BAIRRO JARDIM SEMINÁRIO, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Justificativa:

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da administração municipal em dar condições técnicas para realocar o CEMAEM para uma infraestrutura melhor e mais adequada, visando dar continuidade a prestação dos serviços realizados pelo órgão. A pretensa contratação busca manter o direito dos alunos, quanto ao quesito acessibilidade, previsto na Lei nº7.853/89, Lei nº10.048/00, Lei nº10.098/00, bem como nos decretos nº3298/99 e 5.296/04, dentre outras correlatas.

Ainda, devido ao crescente número de diagnósticos de TEA (Transtorno de Espectro Autista) no Município de Francisco Beltrão, a procura por vagas tem aumentado significativamente. O CEMAEM (Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar Maria de Fatima Oliveira Peres), atualmente possui mais de 132 pacientes aguardando vaga para atendimento.

Hoje, o CEMAEM atende 147 pacientes, sendo essa sua capacidade máxima no local, esse qual, não suporta aumento no número de vagas, e nem tampouco qualquer ampliação na edificação.

Nota-se que hoje mais de 270 alunos possuem diagnóstico de TEA nas redes municipal e estadual de ensino, que necessitam de atendimento especializado, serviço este prestado pelo CEMAEM, e que o espaço hoje utilizado suporta pouco mais de 50% dos diagnósticos.

Diante disso, se faz necessário a locação de novo espaço para ampliação do número de atendimentos e melhorias na qualidade do atendimento, necessidade esta que será suprida pela locação do imóvel, objeto deste termo.

Importante também de se pontuar, que o imóvel, possui todas as características técnicas que se exigem para a instalação do CEMAEM, visto que era utilizado para atividades educacionais, no local funcionava o Instituto Sapientia de Filosofia, com características semelhantes às do Cemaem, quanto ao critério educacional e atendimento. Ainda, o imóvel foi escolhido por possuir características únicas, como a localização privilegiada, área residencial com baixo índice de ruídos, menor tráfego de veículos, amplo pátio aberto e grande estacionamento. Além de contar com poço artesiano, para o fornecimento de água, sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, além de mobília agregada ao imóvel.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

"Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:
V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha."

Imóvel é considerado de suma importância a Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, como destacado no ETP, que precedeu este documento. Ainda, pensados a este termo, segue laudo de avaliação do Imóvel realizado



Município de Francisco Beltrão
Solicitação 106/2025

Esguadern

Da exclusividade do imóvel:

Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse público.

Marçal Justen Filho esclarece que "será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais", para o caso em comento, não existe outra solução. (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).

Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange à questões de sustentabilidade.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr, vejamos:

[...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

Dessa maneira, levando-se em consideração as justificativas demonstradas, o objeto aqui analisado, é a única descrição que atende as necessidades do município para o problema levantado.

Os objetivos buscados com a presente contratação estão discriminados no Estudo Técnico Preliminar.

A GESTÃO do presente contrato ficará a cargo da Secretária Municipal de Educação, Senhora ROSA DE FÁTIMA FIORENTIN VANDRESEN, inscrito no CPF/MF sob o nº 581.056.709-68, e portador do RG nº 4.226.566-7.

A FISCALIZAÇÃO ADMINISTRATIVA da execução do presente contrato será exercida pela Servidora servidora CÉLIA MARIA COSTA DA SILVA, da Secretaria Municipal de Educação e Cultura, Telefone (46) 99121-3484, e-mail: celia.costa65@gmail.com.

A FISCALIZAÇÃO TÉCNICA da execução do presente contrato será exercida pelos Servidores EDAIR FRANCISCO KLOSINSKI, Secretaria Municipal de Saúde, Telefone (46) 3520-2311 e-mail:saudefb36@gmail.com, e EDILSON SANTOS, email: professoredilson santos1@gmail.com, da Secretaria Municipal de Educação e Cultura.

Lote		Unidade	Quantidade	Unitário	Valor
001 Lote 001					
095328	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA INSTALAÇÃO DO CEMAEM	LOC	36,00	17.000,00	612.000,00
	LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO COM ÁREA TOTAL DE 5.982 M² E ÁREA CONSTRUÍDA DE 1.278 M², DE PROPRIEDADE DA MITRA DIOCESANA DE PALMAS, PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PRIVADO, COM SEDE NA RUA BISPO DOM CARLOS, 819, BAIRRO CENTRO, NA CIDADE DE PALMAS/PR, INSCRITA NO CNPJ/ME SOB O Nº 75.661.264/0001-95, REGISTRADA SOB A MATRÍCULA DE Nº 35.436, DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO, DESTINADO A FORNECER CONDIÇÕES TÉCNICAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO CENTRO MUNICIPAL DE APOIO EDUCACIONAL MULTIDISCIPLINAR (CEMAEM). DA LOCALIZAÇÃO: SITUADO A RUA DO SEMINÁRIO, 2833, BAIRRO JARDIM SEMINÁRIO, PERÍMETRO URBANO DO MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO				
				TOTAL	612.000,00
				TOTAL GERAL	612.000,00

Substituir



Município de Francisco Beltrão - 2025
Classificação por Fornecedor
Processo inexigibilidade 20/2025

Eduplano

Página 1

Item	Produto/Serviço	UN.	Quantidade	Status	Marca	Modelo	Preço Unitário	Preço Total	Sel
Fornecedor: 8253-8 MITRA DIOCESANA DE PALMAS Email: marlei1388@yahoo.com.br		CNPJ: 75.661.264/0001-95	Telefone:	Status: Classificado				612.000,00	
Representante: 401229-1 SERGIO ALGERI FILHO									
Lote 001 - Lote 001								612.000,00	
001	95328 Locação do imóvel composto pelo lote 31 (remanescente), da gleba 03-FB,	LOC	36,00	Classificado			17.000,00	612.000,00	*
VALOR TOTAL:								612.000,00	



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

EXTRATO DO PROCESSO DE INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025
PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 9.219/2025
PROCESSO SCP Nº 168/2025

1 – OBJETO:

Locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m² e com área construída de 1.278,00m², matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar – CEMAEM, pelo período de 36 meses, conforme especificações abaixo:

Item nº	Código sistema	Especificação	Quantidade	Unidade	Valor Unitário /Mensal R\$	Valor Total R\$
1	95328	Locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m ² e com área construída de 1.278,00m ² , matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar - CEMAEM, pelo período de 36 meses.	36	MÊS	17.000,00	612.000,00

Valor Total do processo de INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025: R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais).

1.1 – ORIGEM: Secretaria Municipal de Educação

1.2 – RESPONSÁVEL: Rosa de Fátima Fiorentin Vandresen

1.3 – PERÍODO/VIGÊNCIA: 36 (trinta e seis) Meses,

2 – CONTRATADA:

MITRA DIOCESA DE PALMAS (CURIA DIOCESANA)

- CNPJ Nº: 75.661.264/0001-95

- ENDEREÇO: Rua Bispo Dom Carlos nº 819, Sala 01 - CEP: 84670-000 – Centro - Palmas-PR

3 – FUNDAMENTAÇÃO LEGAL:

Art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

4 – JUSTIFICATIVA/ MOTIVAÇÃO DA CONTRATAÇÃO:

A necessidade foi levantada levando-se em consideração a necessidade urgente da administração em transferir o respectivo centro de educação, atualmente localizada no bairro alvorada, antigo Centro de referência em saúde do sudoeste, para uma área com maiores e melhores condições de abrigar o espaço destinado a atender alunos com necessidades especiais.

A solicitação pretendida, se justifica em razão da necessidade de locação de um imóvel para suprir a necessidade da administração municipal em dar condições técnicas para realocar o CEMAEM para uma infraestrutura melhor e mais adequada, visando dar continuidade a prestação dos serviços realizados pelo órgão. A pretensa contratação busca manter o direito dos alunos, quanto ao quesito acessibilidade, previsto na Lei nº 7.853/89, Lei nº10.048/00, Lei nº10.098/00, bem como nos decretos nº3298/99 e 5.296/04, dentre outras correlatas. Ainda, devido ao crescente número de diagnósticos de TEA (Transtorno de Espectro Autista) no Município de Francisco Beltrão, a procura por vagas tem aumentado significativamente. O CEMAEM (Centro Municipal de Apoio Educacional Multidisciplinar Maria de Fatima Oliveira Peres), atualmente possui mais de



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

132 pacientes aguardando vaga para atendimento.

Hoje, o CEMAEM atende 147 pacientes, sendo essa sua capacidade máxima no local, esse qual, não suporta aumento no número de vagas, e nem tampouco qualquer ampliação na edificação.

Nota-se que hoje mais de 270 alunos possuem diagnóstico de TEA nas redes municipal e estadual de ensino, que necessitam de atendimento especializado, serviço este prestado pelo CEMAEM, e que o espaço hoje utilizado suporta pouco mais de 50% dos diagnósticos.

Diante disso, se faz necessário a locação de novo espaço para ampliação do número de atendimentos e melhorias na qualidade do atendimento, necessidade esta que será suprida pela locação do imóvel, objeto deste termo. Importante também de se pontuar, que o imóvel, possui todas as características técnicas que se exigem para a instalação do CEMAEM, visto que era utilizado para atividades educacionais, no local funcionava o Instituto Sapientia de Filosofia, com características semelhantes às do Cemaem, quanto ao critério educacional e atendimento. Ainda, o imóvel foi escolhido por possuir características únicas, como a localização privilegiada, área residencial com baixo índice de ruídos, menor tráfego de veículos, amplo pátio aberto e grande estacionamento. Além de contar com poço artesiano, para o fornecimento de água, sistema de geração de energia elétrica através de sistema fotovoltaico, além de mobília agregada ao imóvel.

Por se tratar de imóvel essencial à Administração Pública, entende-se que a licitação se fez desnecessária, conforme previsto no inciso V, do art. 74, da Lei Nº 14.133/2021:

“Art. 74. É inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial nos casos de:

V - Aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.”

- O imóvel é considerado de suma importância a Administração pública, e se adequa perfeitamente às necessidades para o fim a que se pretende, como destacado no ETP, que precedeu este documento. Ainda, apensados a este termo segue laudo realizado de avaliação do Imóvel.

- Da exclusividade do imóvel: Por se tratar de única solução viável encontrada pela administração municipal, como já demonstrado neste estudo, fica configurada a inviabilidade de competição para a referida contratação. Dessa maneira, a locação pretendida objetiva atender unicamente ao interesse público.

Marçal Justen Filho esclarece que **"será cabível a contratação direta nas hipóteses em que se evidenciar que um determinado imóvel apresenta atributos altamente diferenciados em face dos demais", para o caso em comento, não existe outra solução. (Comentários à Lei de Licitações e Contratações Administrativas: Lei n. 14.133/2021. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. pág. 999).**

Esses atributos poderão se relacionar a aspectos como localização, área útil disponível, condições peculiares da construção, inclusive no que tange a questões de sustentabilidade.

Da mesma forma dispõe Joel de Menezes Niebuhr, vejamos:

[...] a Administração deve definir, primeiramente, qual a característica por ela considerada determinante para atender à sua necessidade, tudo sob as luzes do interesse público. A inexigibilidade tem lugar se a pesquisa de mercado concluir que essa característica determinante para o interesse público é encontrada em apenas um objeto que seja comercializado apenas por uma pessoa. É essa a justificativa para a inexigibilidade de licitação.

Dessa maneira, levando-se em consideração as justificativas demonstradas, o objeto aqui analisado, é a única descrição que atende as necessidades do município para o problema levantado.

Os objetivos buscados com a presente contratação estão discriminados no Estudo Técnico Preliminar anexo ao Termo de Referência.

- **DO PRAZO:** a quantidade e especificidade dos serviços objeto deste Termo de Referência foi definida com base no Estudo Técnico Preliminar anexo e considerando o período previsto para a sua execução e os relatórios elaborados pelos técnicos do Município.

- **DO VALOR:** O valor a ser contratado, se deu a partir do relatório técnico elaborado pelos peritos avaliadores, e da proposta comercial encaminhada pela Mitra Diocesana.

5 – LOCAL DE ENTREGA/EXECUÇÃO: Rua do Seminário nº 2833 - Bairro Jardim Seminário – Francisco Beltrão/PR.

6 – PRAZO DE ENTREGA / EXECUÇÃO: 36(trinta e seis) meses.

7 – RECURSOS FINANCEIRO E ORÇAMENTÁRIOS:

Os recursos orçamentários estão previstos na conta:



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

Conta	Órgão/Unidade	Funcional programática	Elemento de despesa	Fonte
4510	07.002	12.361.1201.2.032	3.3.90.39.10.00	104

Origem dos Recursos Financeiros: Demais Impostos Vinculados à Educação Básica.

8 – FORMA DE PAGAMENTO:

Mensalmente, em até 10 (dez) dias do mês subsequente à locação, mediante documento interno, acompanhado da Nota de Empenho, atestada pelo gestor do Contrato.

Francisco Beltrão/PR, 14 de abril de 2025.

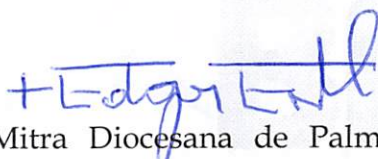
Nileide T. Perszel
Agente de Contratação
Portaria Municipal nº 48/2025

Aceite de proposta de locação imobiliária

Conforme ofício encaminhado à Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão, declaro o aceite na Proposta de Locação do Imóvel, localizado no endereço Rua do Seminário, 2844 Jd Seminário, (imóvel fração do terreno Lote 31-rem. da Gleba 03 FB matrícula nº 35.436, com área ideal de 5.982,22 m², sendo 1.1278,00 m² de edificações).

Proposta de locação imobiliária

1. Valor locatício de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais, e pagamento de custo de energia elétrica.
2. Manutenção do 5º Termo de aditivo ao "Termo de Colaboração nº 04/2022" decorrente do Chamamento Público nº 11/2022 referente ao convênio social entre o Município e a Cáritas Diocesana de Palmas/CIMMAD, ou repasse de colaboradores (Educadores, psicólogo, etc) para aumento do atendimento.
3. Que o diferencial no valor locatício em relação a avaliação mercadológica configure como apoio à atividade intencionada no local, isto é, o Centro de Atendimento de Saúde para TEA Transtorno do Espectro Autista.



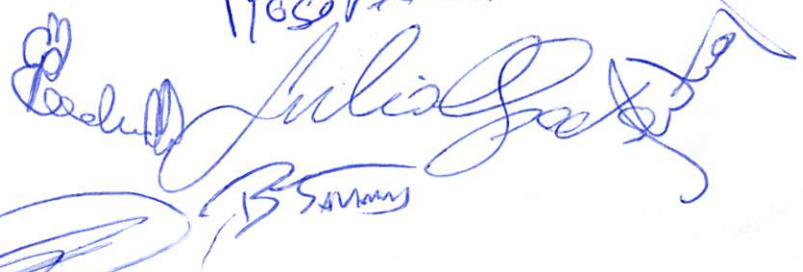
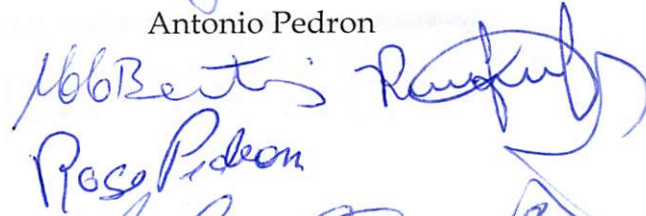
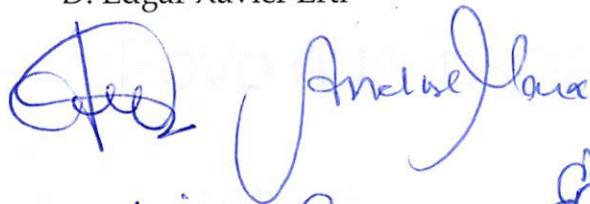
Mitra Diocesana de Palmas

D. Edgar Xavier Ertl



Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão

Antonio Pedron



MITRA DIOCESANA DE PALMAS



Ao

Exmo. Sr. Antonio Pedron

Prefeito Municipal - Francisco Beltrão/PR

Ref.: Proposta de locação imobiliária

Caro Sr. Antonio Pedron, Prefeito Municipal, saudações!

MITRA DIOCESANA DE PALMAS, Organização Religiosa, inscrita no CNPJ sob nº 75.661.264/0001-95, neste ato representada pelo Bispo Diocesano, D. EDGAR XAVIER ERTL, vem através desse apresentar o quanto segue:

Considerando o manifesto interesse dessa municipalidade na locação do imóvel fração do terreno Lote 31-rem. da Gleba 03 FB, matrícula nº 35.436 do 2º Registro de Imóveis, com área ideal de 5.982,22 sendo 1.278,00 m² de edificações;

Considerando o laudo de avaliação imobiliária o qual constou o valor locatício de R\$ 30.000,00;

Considerando a disponibilidade de energia elétrica e água vinculadas à locação, além da mobília própria agregadas ao imóvel,

Manifestamos a proposta de locação imobiliária:

- ✓ 1. Valor locatício de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) mensais para o prazo de 3 (três) anos e o pagamento do custo de energia elétrica conforme consumo;
- ✓ 2. Manutenção do 5º Termo de aditivo ao "Termo de Colaboração nº 04/2022" decorrente do "Chamamento Público nº 11/2022", referente ao convênio social entre o Município e a Cáritas Diocesana de Palmas/CIMMAD" (CNPJ: 78.072.253/0004-00), ou o repasse de colaboradores (Educadores, psicólogo, etc.) para o aumento do atendimento;
- ✓ 3. Que o diferencial no valor locatício em relação a avaliação mercadológica configure como apoio à atividade intencionada no local, isto é, o Centro de Atendimento de Saúde para Autistas.

No aguardo de vossa manifestação, com votos de elevada estima e consideração, nos colocamos a disposição,

Atenciosamente,

Francisco Beltrão/PR, 20 de fevereiro de 2025

Mitra Diocesana de Palmas
D. Edgar Xavier Ertl - 589.069.679-34
Representante legal



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

CONTRATO DE LOCAÇÃO

Contrato de LOCAÇÃO nº 286/2025, que entre si celebram de um lado o município de FRANCISCO BELTRÃO e de outro lado a MITRA DIOCESANA DE PALMAS.

Pelo presente instrumento particular que firma de um lado, o município de FRANCISCO BELTRÃO, com sede na Rua Octaviano Teixeira dos Santos, nº 1000, estado do Paraná, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 77.816.510/0001-66, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, senhor ANTONIO PEDRON, inscrito no CPF/MF sob o nº 196.905.689-49 e abaixo assinado, doravante designado LOCATÁRIO e de outro, MITRA DIOCESANA DE PALMAS, inscrita no CNPJ sob o nº 75.661.264/0001-95, com sede na Rua BISPO DOM CARLOS, Nº 819, sala 01, CEP 85555000, centro, na cidade de PALMAS/PR, doravante designada LOCADORA, representada neste ato pelo seu procurador, senhor SERGIO ALGERI FILHO, inscrito no CPF sob o nº 004.974.299-00 e portador do RG nº 5.945.969-4-SSP-PR, residente e domiciliado na Rua Alagoas, nº 524, no Bairro Alvorada, na cidade de Francisco Beltrão – PR, telefone (46) 3263-1134 e e-mail sergioalgerifilho@gmail.com, estando as partes sujeitas as normas da Lei 14.133/21 e suas alterações subsequentes, ajustam o presente contrato em decorrência da inexigibilidade de licitação nº 20/2025, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

O objeto do presente termo é a locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m² e com área construída de 1.278,00m², matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar - CEMAEM, pelo período de 36 meses, de acordo com as especificações abaixo:

Item	Código	Descrição	Unidade	Quantidade	Valor mensal R\$	Valor total R\$
1	95328	Locação do imóvel composto pelo lote 31(remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m ² e com área construída de 1.278,00m ² , matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar - CEMAEM, pelo período de 36 meses.	Mês	36,00	17.000,00	612.000,00

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO E DO REAJUSTE

O prazo de vigência da presente locação é de 36 (trinta e seis) meses, a partir de 14 de abril de 2025 e até 13 de abril de 2028, podendo ser rescindido por ambas as partes, mediante notificação prévia com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, ou prorrogado, por consenso das partes, mediante termo aditivo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO – Após o interregno de 01 (um) ano, contado da data da assinatura do contrato, e independentemente de pedido da LOCADORA, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo CONTRATANTE, da variação dos últimos 12 (doze) meses do índice IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo ou o que venha a substituí-lo ou outro eleito pelas partes, exclusivamente em relação ao valor mensal do aluguel.

PARÁGRAFO SEGUNDO - No cálculo do primeiro reajuste deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data da assinatura do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste, conforme disposto na Lei nº 10.192 de 14/02/2001. Para reajustes subsequentes deverá ser utilizado o índice do mês anterior à data de concessão do último reajuste do contrato e o índice do mês anterior à data prevista para o reajuste.

PARÁGRAFO TERCEIRO - O reajuste será realizado por apostilamento/termo aditivo.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO PAGAMENTO:

O LOCATÁRIO pagará a LOCADORA o valor mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) até o dia 10(dez) do mês subsequente ao mês do vencimento, totalizando R\$ R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais), pelo período de 36 (trinta e seis) meses.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: DE69-F690-5A5D-A5E5

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

- ✓ SERGIO ALGERI FILHO (CPF 004.XXX.XXX-00) em 20/04/2025 13:44:08 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5 (Assinatura ICP-Brasil)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/DE69-F690-5A5D-A5E5>





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: A80A-3F7A-A909-840A

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

- ✓ ANTONIO PEDRON (CPF 196.XXX.XXX-49) em 22/04/2025 20:13:45 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/A80A-3F7A-A909-840A>



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO

Estado do Paraná

1º TERMO DE ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 286/2025 INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO Nº 20/2025

Que entre si celebram o MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO, estado do Paraná e a empresa MITRA DIOCESANA DE PALMAS, na forma abaixo:

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

CONTRATADA: MITRA DIOCESANA DE PALMAS, inscrita no CNPJ sob o nº 75.661.264/0001-95, com sede na Rua BISPO DOM CARLOS, Nº 819, sala 01, CEP 85555000, centro, na cidade de PALMAS/PR.

OBJETO: Locação do imóvel composto pelo lote 31 (remanescente), da gleba 03-FB, com área total de 5.982,00m² e com área construída de 1.278,00m², matrícula nº 35.436 do 2º Ofício, localizado na Rua do Seminário, nº 2833, no Bairro Jardim Seminário, para implantação do Centro Municipal de apoio multidisciplinar - CEMAEM, pelo período de 36 meses.

JUSTIFICATIVA: Em atenção ao pedido protocolado pela Secretaria Municipal de Planejamento, a Procuradoria Jurídica opinou pelo deferimento do pedido de alteração qualitativa especificamente para o fim de alterar as Cláusulas Terceira e Quarta, conforme o contido no Processo Administrativo nº 11.158/2025.

CLÁUSULA PRIMEIRA: Fica alterada a CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA LOCAÇÃO E DO PAGAMENTO:

DE:

O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA o valor mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais) até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês do vencimento, totalizando R\$ R\$ 612.000,00 (seiscentos e doze mil reais), pelo período de 36 (trinta e seis) meses.

PARA:

O LOCATÁRIO compromete-se a pagar à LOCADORA o valor mensal de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), referente ao aluguel do imóvel, incluindo o fornecimento de água e energia elétrica. O pagamento deverá ser efetuado até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de vencimento, totalizando R\$ R\$612.000,00 (seiscentos e doze mil reais), pelo período de 36 (trinta e seis) meses.

CLÁUSULA SEGUNDA: Fica alterada a CLÁUSULA QUARTA – DAS RESPONSABILIDADES DO LOCATÁRIO E DA LOCADORA, II - SÃO RESPONSABILIDADES DA LOCADORA:

DE:

1. m) Disponibilizar para o município sem qualquer acréscimo no valor mensal do aluguel, o uso do poço artesiano, para fornecimento de água, o uso do sistema de geração de energia elétrica e o uso de mobiliário agregado ao imóvel;

PARA:

1. m) Disponibilizar para o município, sem qualquer acréscimo no valor mensal do aluguel e sem



MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO
Estado do Paraná

cobrança de taxas adicionais, o uso do poço artesiano para o fornecimento de água ao imóvel, o uso do sistema de geração de energia elétrica para o fornecimento de energia elétrica ao imóvel e o uso do mobiliário agregado ao imóvel. Ficam desde já cedidos em comodato ao município, pelo período de vigência do contrato de locação, o poço artesiano, o sistema de geração de energia elétrica e o mobiliário agregado ao imóvel, bem como outros itens que se fizerem necessários para o pleno funcionamento do imóvel, incluindo, mas não se limitando a faturas de água e luz. A cessão em comodato está de acordo com a proposta encaminhada ao Município e não implica em qualquer alteração no valor do aluguel ou cobrança de taxas adicionais.

CLÁUSULA TERCEIRA: O presente termo aditivo é celebrado dentro do permitido pela legislação pertinente – Lei nº 14.133/2021.

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

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

Francisco Beltrão, 22 de maio de 2025.


ANTONIO PEDRON
PREFEITO MUNICIPAL
CONTRATANTE
CPF 196.905.689-49

MITRA DIOCESANA DE PALMAS
CONTRATADA
SERGIO ALGERI FILHO
CPF 004.974.299-00
PROCURADOR



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 8187-89DC-0D6C-DFEF

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

- ✓ SERGIO ALGERI FILHO (CPF 004.XXX.XXX-00) em 23/05/2025 08:46:49 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: AC SAFEWEB RFB v5 << AC Secretaria da Receita Federal do Brasil v4 << Autoridade Certificadora Raiz Brasileira v5
(Assinatura ICP-Brasil)

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

<https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/8187-89DC-0D6C-DFEF>

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 20/2025

Última atualização 16/04/2025

Local: Francisco Beltrão/PR **Órgão:** MUNICIPIO DE FRANCISCO BELTRAO

Unidade compradora: 24 - Departamento de Administracao - Educacao

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Fonte orçamentária: Não informada

Data de divulgação no PNCP: 16/04/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 77816510000166-1-000077/2025 **Fonte:** Equiplano Sistemas LTDA / Equiplano Sistemas

Objeto



Portal Nacional de Contratações Públicas



Entrar

de 1.27800m2 matricula no 35.436 do 2o Oficio localizado na Rua do Seminario no 2833 no Bairro Jardim Seminario para implantacao do Centro Municipal de apoio multidisciplinar CEMAEM pelo periodo de 36 meses.

Informação complementar:

Inexistente

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 612.000,00

Itens

Arquivos

Histórico

Nome	Data	Tipo	Baixar
Locacao do imóvel composto pelo lote 31remanescente da gleba 03FB com area	16/04/2025	Minuta do Contrato	
ADITIVO N° 1 - QUALITATIVO - CONT. 286 - MITRA DIOCESANA DE PALMAS	22/05/2025	Outros Documentos	

Exibir:

5

1-2 de 2 itens

Página:

1



< Voltar



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o sítio eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abrangidos pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

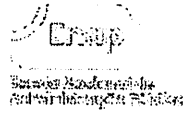
O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correção das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portaldeservicos.gestao.gov.br>

☎ [0800.978.9001](tel:08009789001)

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a omissão de informações relacionadas à Licença de uso.

Ato que autoriza a Contratação Direta nº 20/2025

Última atualização 16/04/2025

Local: Francisco Beltrão/PR **Órgão:** MUNICIPIO DE FRANCISCO BELTRAO

Unidade compradora: 24 - Departamento de Administracao - Educacao

Modalidade da contratação: Inexigibilidade **Amparo legal:** Lei 14.133/2021, Art. 74, V

Tipo: Ato que autoriza a Contratação Direta **Modo de disputa:** Não se aplica **Registro de preço:** Não

Data de divulgação no PNCP: 16/04/2025 **Situação:** Divulgada no PNCP

Id contratação PNCP: 77816510000166-1-000077/2025 **Fonte:** Equiplano Sistemas LTDA / Equiplano Sistemas

Objeto:

Locacao do imovel composto pelo lote 31remanescente da gleba 03FB com area total de 5.98200m2 e com area construida de 1.27800m2 matricula no 35.436 do 2o Oficio localizado na Rua do Seminario no 2833 no Bairro Jardim Seminario para implantacao do Centro Municipal de apoio multidisciplinar CEMAEM pelo periodo de 36 meses.

Informação complementar:

Inexistente

VALOR TOTAL ESTIMADO DA COMPRA

R\$ 612.000,00

Itens Arquivos Histórico

Nome	Data	Tipo	Baixar
Locacao do imovel composto pelo lote 31remanescente da gleba 03FB com area	16/04/2025	Minuta do Contrato	

Exibir: 5

1-1 de 1 itens

Página: 1



[< Voltar](#)



Criado pela Lei nº 14.133/21, o Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP) é o site eletrônico oficial destinado à divulgação centralizada e obrigatória dos atos exigidos em sede de licitações e contratos administrativos abarcados pelo novel diploma.

É gerido pelo Comitê Gestor da Rede Nacional de Contratações Públicas, um colegiado deliberativo com suas atribuições estabelecidas no Decreto nº 10.764, de 9 de agosto de 2021.

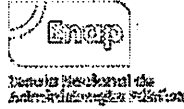
O desenvolvimento dessa versão do Portal é um esforço conjunto de construção de uma concepção direta legal, homologado pelos indicados a compor o aludido comitê.

A adequação, fidedignidade e correteza das informações e dos arquivos relativos às contratações disponibilizadas no PNCP por força da Lei nº 14.133/2021 são de estrita responsabilidade dos órgãos e entidades contratantes.

✉ <https://portalde.servicos.gestao.gov.br>

☎ 0800.978.9001

AGRADECIMENTO AOS PARCEIROS



Texto destinado a exibição de informações relacionadas à licença de uso.