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

00001

PROCESSO Nº 629/2022
PROCESSO 1 DOC 21.127/2022

| | | |
|---|---|---|
| **MODALIDADE** | **DISPENSA DE LICITAÇÃO** | **94/2022** |
| **REFERENTE** | LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA INSTALAÇÃO DA CLÍNICA DE SAÚDE MENTAL E CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL – CAP-AD, COMPOSTO POR UMA CASA EM ALVENARIA, COM ÁREA CONSTRUÍDA DE 623,72M2, LOCALIZADA NA RUA MARINGÁ, Nº 1400, NO BAIRRO VILA NOVA, SOBRE O LOTE Nº 02, DA QUADRA Nº102, MATRÍCULA Nº 490 DO 2º OFÍCIO, PELO PERÍODO DE 12(DOZE) MESES, CONSIDERANDO A REVOGAÇÃO DA DISPENSA Nº 90/2022.<br><br>**PRAZO:** 12 (DOZE) MESES. | |
| **EMISSÃO** | **21 DE JULHO DE 2022** | |

Prefeitura de FRANCISCO BELTRÃO
O melhor daqui é a nossa gente!

# TERMO DE REFERÊNCIA
## DISPENSA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A CLÍNICA DE SAÚDE MENTAL E CAPS AD II

## 1 – ESPECIFICAÇÃO DO OBJETO:

O objeto do presente termo é a dispensa para **LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA A INSTALAÇÃO DA CLÍNICA DE SAÚDE MENTAL E CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL - CAPS AD II, ONDE SERÃO OFERECIDOS OS SERVIÇOS DE PSICOLOGIA, PSIQUIATRIA, ATENDIMENTO MÉDICO E OFICINAS AOS PACIENTES DO SISTEMA ÚNICO DE SAÚDE, de propriedade do SR. ROMULO MISSIO PEREIRA, inscrito no CPF nº 018.122.689-80**, conforme condições, quantidades e exigências estabelecidas neste instrumento.

## 2 – JUSTIFICATIVA:

Este termo refere-se à locação de imóvel localizado na Rua Maringá, nº 1.400, bairro Vila Nova, para unificação da Clínica de Saúde Mental e Centro de Atenção Psicossocial – CAPS AD II, considerando que não possuímos espaço próprio e adequado para instalação dos serviços.

Considerando que o imóvel onde encontra-se instalado o CAPS AD II, locado pelo Município deste 2013, não sofreu reformas neste período necessitando urgentemente de reparos em toda a sua estrutura.

Considerando que os dois imóveis onde encontram-se instalados os serviços hoje possuem piscina não utilizadas, gerando frequentemente gastos ao Município com limpeza e manutenção.

Considerando que o imóvel pretendido oferece espaços amplos, excelente localização, propiciando um atendimento mais humanizado aos usuários, conciliando os dois serviços em um só local, reduzindo o valor da locação mensal.

Foram realizadas 3 (três) vistorias no imóvel, cujos laudos são parte integrante deste termo, afim de se resguardar os direitos e obrigações das partes contratantes, resultando na média das avaliações em R$ 8.804,23 (oito mil, oitocentos e quatro reais e vinte e três centavos).

Para tanto, o valor total estimado para esta locação é de **R$ 8.460,00** (Oito mil e quatrocentos e sessenta reais), com base no valor mensal do aluguel, definido em comum acordo do Município com o proprietário.

## 3 – CRITÉRIOS DE JULGAMENTO:

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

## 4 – DA AVALIAÇÃO E VISTORIA:

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

## 5 – LOCAL DE EXECUÇÃO:

O imóvel a ser locado, objeto desta licitação, está localizado à Rua Maringá, nº 1.400,

Assinado por 3 pessoas: LEDER FONTANA, ANTONIO CARLOS BORETTI e MARCELO BREZOLIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://franciscobeltrao.dio.com.br/verificacao/239-C55A-21E-65B e informe o código 0295-C55A-2B1E-65B

Prefeitura de FRANCISCO BELTRÃO
O melhor daqui é a nossa gente!

bairro Vila Nova, no Município de Francisco Beltrão.

## 6 –VIGÊNCIA DO CONTRATO:

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

## 7– OBRIGAÇÕES:

### DA CONTRADA:

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

### DO CONTRATANTE:

- Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado;
- Pagar energia elétrica, água e esgoto e despesas com telefone;
- Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;
- Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;
- Restituir o imóvel, finda a locação, nas condições em que recebeu, salvo os desgastes e deteriorações decorrentes do uso normal;
- Comunicar ao Locador qualquer dano ou defeito cuja reparação que ao mesmo incumba.

## 8 – ESPECIFICAÇÃO DOS BENS/SERVIÇOS:

| Item | Código sistema | Descrição | Quantidade | Unidade | Valor mensal R$ | Valor total R$ |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | Locação de imóvel localizado na Rua Maringá, nº 1.400 – casa, Bairro Vila Nova, município de Francisco Beltrão – PR, pelo período de doze meses. | 12 | Mês | 8.460,00 | 101.520,00 |

**VALOR TOTAL MÁXIMO ESTIMADO R$ 101.520,00**
**(Cento e um mil, quinhentos e vinte reais)**

Assinado por 3 pessoas: CLEBER FONTANA, ANTONIO CARLOS BONETTI e MANOEL BRAZOLIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/0295-C55A-2B1E-6579 e informe o código 0295-C55A-2B1E-6579

Prefeitura de FRANCISCO BELTRÃO
O melhor daqui é a nossa gente!

## 9 – RECURSOS PARA CONTRATAÇÃO:

Os recursos financeiros para suportar a eficácia do presente objeto, serão atendidos por verbas oriundas da fonte 494 – Saúde Mental.

## 10 – FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO DO CONTRATO:

A fiscalização e o acompanhamento da execução do contrato, será efetuado pela Servidora Cristina Da Cas, Coordenadora da Clínica de Saúde Mental, cujo CPF nº 662.680.870-20, telefone (46) 3523-1924, a fim de verificar a conformidade dele com as especificações técnicas dispostas no mesmo.

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

## 11 – DADOS DA SOLICITAÇÃO:

- Data de envio do termo 06/07/2022
- Secretaria Municipal de Saúde.
- Nome do elaborador deste Termo de Referência: Carla R. B. Schroeder
- Telefone para Contato: (46) 3520-2311.
- Anexos a este Termo encontram-se os documentos que deram base à solicitação.

## 12 – AUTORIZAÇÃO:

Francisco Beltrão, 06/07/2022.

Manoel Brezolin
Secretário Municipal de Saúde

Antonio Carlos Bonetti
Secretário Mun. de Administração

Cleber Fontana
Prefeito Municipal

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

Assinado por 3 pessoas: CLEBER FONTANA, ANTONIO CARLOS BONETTI e MANOEL BREZOLIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/0295-C55A-2B1E-6579 e informe o código 0295-C55A-2B1E-6579

Prefeitura de FRANCISCO BELTRÃO
O melhor daqui é a nossa gente!

## 13 – ANEXOS:

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

ANEXO I – Planilha de Composição da Média

ANEXO II – Laudos das Vistorias

ANEXO III – Matrícula do Imóvel

ANEXO IV – Documentação do Locador

Assinado por 3 pessoas: CLEBER FONTANA, ANTONIO CARLOS BONETTI e MANOEL BREZOLIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/0295-C55A-2B1E-6579 e informe o código 0295-C55A-2B1E-6579

Prefeitura de FRANCISCO BELTRÃO
O melhor daqui é a nossa gente!

## ANEXO I – PLANILHA DE COMPOSIÇÃO DA MÉDIA

| | | EMPRESA 1 | EMPRESA 2 | EMPRESA 3 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ITEM | UNIDADE | Vinícius Ferreira Bueno | G C Bernardi | Edson Jorge Perszel | NÚMERO DE COTAÇÕES | MÉDIA |
| 1 | 12 | 6.300,00 | 12.000,00 | 8.112,70 | | [illegible] |



Assinado por 3 pessoas: CLEBER FONTANA, ANTONIO CARLOS BONETTI e MANOEL BREZOLIN
Para verificar a validade das assinaturas, acesse https://franciscobeltrao.1doc.com.br/verificacao/0295-C55A-2B1E-6579 e informe o código 0295-C55A-2B1E-6579

# VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS

Código para verificação: 0295-C55A-2B1E-6579

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

✔ MUNICIPIO DE FRANCISCO BELTRAO (CNPJ 77.816.510/0001-66) VIA PORTADOR CLEBER FONTANA (CPF 020.XXX.XXX-21) em 07/07/2022 18:04:38 (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)

✔ ANTONIO CARLOS BONETTI (CPF 340.XXX.XXX-49) em 07/07/2022 19:54:53 (GMT-03:00)
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

✔ MANOEL BREZOLIN (CPF 279.XXX.XXX-20) em 08/07/2022 16:21:50 (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/0295-C55A-2B1E-6579

**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: ROMULO MISSIO PEREIRA**
**CPF: 018.122.689-80**

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

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

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

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.
Emitida às 09:02:12 do dia 14/06/2022 <hora e data de Brasília>.
Válida até 11/12/2022.
Código de controle da certidão: **D0D0.E45D.4285.51BB**
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.

PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA DO TRABALHO

# CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: ROMULO MISSIO PEREIRA
CPF: 018.122.689-80
Certidão nº: 18902316/2022
Expedição: 14/06/2022, às 09:02:40
Validade: 11/12/2022 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **ROMULO MISSIO PEREIRA**, inscrito(a) no CPF sob o nº **018.122.689-80**, **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.

**MUNICÍPIO DE FRANCISCO BELTRÃO**
ESTADO DO PARANÁ
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS

# CERTIDÃO NEGATIVA
# N°22769/2022

PESSOA FÍSICA

**NOME:** ROMULO MISSIO PEREIRA
**CPF:** 018.122.689-80
**ENDEREÇO:** R SÃO PAULO, 1290 - APT 202 - CENTRO CEP: 85601010 Francisco Beltrão - PR

Certificamos que não existem pendências no nome do contribuinte supramencionado, relativo aos tributos administrados pela Secretaria Municipal de Finanças. Fica ressalvado o direito da Fazenda Pública do Município de Francisco Beltrão cobrar quaisquer dívidas provenientes de tributos que venham a ser apurados ou que se verifiquem a qualquer tempo, inclusive em relação ao período abrangido por esta certidão.

**DATA DE EMISSÃO:** 21/06/2022
**DATA DE VALIDADE:** 20/08/2022
**FINALIDADE:** VERIFICAÇÃO
**OBSERVAÇÕES:**
**CÓDIGO DE AUTENTICAÇÃO:** 9ZTMHBUFFHCJ2X28S2QB

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada na Internet, no endereço *www.franciscobeltrao.pr.gov.br*

---

Certidão emitida gratuitamente pela internet em: 21/06/2022 - 09:40:10
Qualquer rasura invalidará este documento.

Estado do Paraná
Secretaria de Estado da Fazenda
Receita Estadual do Paraná

# Certidão Negativa

de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual
**Nº 026991261-98**

Certidão fornecida para o CPF/MF: **018.122.689-80**
Nome: **ROMULO MISSIO PEREIRA**

Ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data.

Obs.: Esta certidão engloba pendências do próprio CPF ou pelas quais tenha sido responsabilizado e refere-se a débitos de natureza tributária e não tributária, bem como, ao descumprimento de obrigações tributárias acessórias.

**Válida até 12/10/2022 - Fornecimento Gratuito**

A autenticidade desta certidão deverá ser confirmada via Internet
www.fazenda.pr.gov.br

# Meu Perfil

romulo

Agência 1801 • Conta 727790-3

Compartilhar dados

## Dados pessoais

Nome:
ROMULO MISSIO PEREIRA

Celular
46 999007010

Pessoal
romulo.missio@hotmail.com

## Sua cooperativa

Gerente: ALYNE CARLA GORGES

Ag. Francisco Beltrão
Av Antonio de Paiva Sant'Imo 540 quadra 131 lote 11,
Industrial - Francisco Beltrão, Paraná - 85601270

# COPEL

Companhia Paranaense de Energia
Rua Coronel Dulcídio, 800 - Curitiba - Paraná
CNPJ: 76.483.817/0001-20 - Inscrição Estadual: 101.25891-49

www.copel.com
0800 51 00 116

ROMULO MISSIO PEREIRA
R ESPANHA, 24 - RC 21 594400
MINIGUACU - FRANCISCO BELTRAO - PR - CEP: 85605-647

83240 01 021 594400
CPF 016.122.689-80

| Mês de referência | Unidade Consumidora |
|---|---|
| Abril/2022 | 83713158 |
| **Vencimento** | **VALOR A PAGAR** |
| 10/05/2022 | R$ 237,29 |

Responsabilidade da Manutenção de Iluminação Pública: Município 4635202122

FAT-01-20222874310921-82

## CENSO 2022. A PARTIR DE AGOSTO, ATENDA O RECENSEADOR DO IBGE.

## Informações Técnicas

N° Medidor: RG 0041382609 - BIFASICO

Classe/Residencial

| Leitura Anterior | Leitura Atual | [illegible] | Constante de Multiplicação | [illegible] | Consumo Médio Diário | [illegible] | Próxima Leitura Prevista |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 20/03/2022 1149 | 19/04/2022 1347 | 30 dias 198 KWh | 1 | [illegible] 30 KWh | 6,60 kWh | [illegible] | 19/05/2022 |

## Histórico de Consumo e Pagamento

| Mês | kWh | Dt.Pgto | Valor |
|---|---|---|---|
| 03/2022 | 207 | 11/05/2022 | 256,09 |
| 02/2022 | 271 | 24/03/2022 | 316,31 |
| 01/2022 | 357 | 15/02/2022 | 420,67 |
| 12/2021 | 261 | 11/01/2022 | 332,21 |
| 11/2021 | 215 | 22/11/2021 | 279,54 |
| 10/2021 | 162 | 22/11/2021 | 199,83 |
| 09/2021 | 253 | 22/11/2021 | 306,59 |
| 08/2021 | 224 | 17/11/2021 | 259,71 |
| 07/2021 | 271 | 13/08/2021 | 283,09 |
| 06/2021 | 187 | 30/08/2021 | 202,69 |
| 05/2021 | 254 | 30/07/2021 | 242,40 |
| 04/2021 | 327 | 10/06/2021 | 256,21 |

## Valores Faturados

NOTA FISCAL/CONTA DE ENERGIA ELÉTRICA N° 249.132.530 - SÉRIE B
Emitida em: 20/04/2022

| Produto Descrição | Un. | Consumo | Valor Unitário | Valor Total | Base Calc. | Alíq. ICMS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ENERGIA ELETRICA CONSUMO | kWh | 198 | 0,828455 | 164,04 | 164,04 | 29,00% |
| ENERGIA CONS B ESCASSEZ HID | kWh | | | 36,12 | 36,12 | 29,00% |
| ACRESCIMO MORATORIO | | | | 1,29 | | |
| JUROS CONTA ANTERIOR | | | | 1,33 | | |
| MULTA POR ATRASO NO PAGAMENTO | | | | 5,89 | | |
| CONT ILUMIN PUBLICA MUNICIPAL | | | | 28,82 | | |

| Base de Cálculo do ICMS | Valor ICMS | Valor Total da Nota Fiscal |
|---|---|---|
| 200,16 | 58,03 | 237,29 |

Reservado ao Fisco
28D5.3499.BAD2.B3F9.4BE9.DF03.15C4.A056

Em atendimento à Lei 12.007/2009, a Copel Distribuição S.A. declara, pela presente, que as faturas de energia elétrica desta unidade consumidora é de sua responsabilidade, vencidas em 2021, encontram-se devidamente quitadas. Esta declaração substitui as comprovantes de pagamento das faturas vencidas em 2021, [illegible] seus quaisquer consumidores individuais e ou demandas de grandezas não faturadas.
[illegible] 2021 alíq ICMS composta por 2% [illegible] ICMS e 2% FECOP. Autorização RE 1.116/22
INCLUSÃO DA PARCELA DAS R$ 1,27 E CONTRIB. R$ 0,[illegible] CONFORME REG ANEEL 110/2006.
A PARTIR DE 01/04/2022 PIS PASEP 0,65% e COFINS 3,00%.
A [illegible] pode ser [illegible] o cancelamento de [illegible] não relacionados à prestação do serviço de energia elétrica, como convênios e seguros.
A PARTIR DE 19/04/22 ATENDENDO A BANDEIRA VERDE - OFICIO CIRCULAR 8/2022 ANEEL
DEBITOS: 03/2022 R$ 256,09
Período Band Tark - Escas 19/04/21/03-12/04

## Informações Suplementares

| | Tarifas |
|---|---|
| ENERGIA ELET CONSUMO | 0,558810 |

Tensão: [illegible] volts
Limite Adequado Tensão: [illegible] a 231 volts

## Reaviso de Vencimento

O crédito [illegible] a partir de 18/06/2022. O contrato é extinto se [illegible] 3 meses em aberto. Além disso, demais consequências [illegible] Prazo de 45 dias [illegible] CADIN [illegible] pagamento, [illegible] protesto, [illegible] desconto.

| Referência | Valor R$ | Vencimento |
|---|---|---|
| 03/2022 | 256,09 | 10/04/2022 |

Caso o pagamento [illegible] atualizado, desconsidere o aviso.

| Unidade Consumidora | Mês |
|---|---|
| 83713158 | 04/2022 |
| **Vencimento** | **Valor a Pagar** |
| 10/05/2022 | 237,29 |

PAGUE COM PIX

COPEL

Autenticação Mecânica

836[illegible]

# Município de Francisco Beltrão

## Imposto Predial e Territorial Urbano e Taxas 2022

| Insc Municipal | Indicação Fiscal | Exercício | Area Total |
|---|---|---|---|
| 22535 | 01.03.000.00102.000002.000 | 2022 | 968,00 |

-VILA NOVA

CEP: 85805010 Francisco

RI : / 102 / 02

m - 490

034.351.569-53

644.385.469-15

MA BASTISTELA GARCIA

00014

**PROCURAÇÃO BASTANTE que fazem ODILA MISSIO E OUTROS, na forma abaixo:**

SAIBAM, quantos este público instrumento de procuração virem que, aos vinte e um dias do mês de junho do ano de dois mil e vinte e dois **(21/06/2022)**, nesta cidade e Comarca de Franscico Beltrão, Estado do Paraná, neste 2º Tabelionato de Notas, perante mim, Marcos José Riquetti, Escrevente Substituto, compareceram como **outorgantes: a) ODILA MISSIO**, brasileira, declarou ser solteira e não manter união estável, nascida em 01/08/1950, médica, portadora da cédula de identidade nº 934.677-5-SESP/PR, expedida em 10/08/2011, inscrita no CPF/MF nº 034.351.569-53, residente e domiciliada à Rua São Paulo, nº 1290, Apt° 202, Centro, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereço eletrônico não informado; **b) MARILIA DE FATIMA BATISTELA GARCIA**, brasileira, nascida em 14/05/1968, administradora, portadora da cédula de identidade nº 4.055.730-0-SESP/PR, expedida em 25/05/2017, inscrita no CPF/MF nº 644.385.469-15, e seu marido, Sr. **WALTER CASTRO GARCIA JUNIOR**, brasileiro, nascido em 25/02/1965, empresário, portador da cédula de identidade nº 3.920.278-6-SESP/PR, expedida em 05/08/2013, inscrito no CPF/MF nº 663.148.799-49, casados entre si em data de 28/05/1988 sob regime de comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados à Av. Prefeito Cromar Jesus Lopes, nº 606, Bairro Cristo Rei, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereços eletrônicos não informados. A identidade e capacidade dos outorgantes para a prática deste ato foi verificada por mim, Escrevente Substituto, mediante apresentação de documentos oficiais de identificação, do que dou fé. Então, pelos outorgantes me foi dito que por este público instrumento nomeiam e constituem seu **procurador, ROMULO MISSIO PEREIRA**, brasileiro, solteiro, nascido em 01/01/1990, empresário, portador da carteira nacional de habilitação nº 07374013541-DETRAN/PR, expedida em 26/06/2020, na qual consta a cédula de identidade nº 6304300-1-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 018.122.689-80, residente e domiciliado à Rua Espanha, nº 24, Bairro Miniguaçu, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, endereço eletrônico romulo.missio@hotmail.com, a quem conferem poderes especiais para livremente **administrar** o imóvel de propriedade dos outorgantes, constituído por uma **casa residencial** e o respectivo **Lote Urbano nº 2 (dois), da Quadra nº 102 (cento e dois)**, situado à Rua Maranhão, esquina com Rua Maringá, nesta cidade de Francisco Beltrão-PR, com área de 968,00m², objeto da **Matrícula** nº 490, Lv. 2, do Serviço de Registro de Imóveis, 2º Ofício desta Comarca de Francisco Beltrão-PR, podendo firmar, prorrogar e rescindir contratos de locação, convencionar cláusulas e condições, estabelecer valores e prazos, receber valores correspondentes às locações, cuidar e fazer cuidar do bom estado de conservação do imóvel, empreitar obras e serviços necessários à manutenção do mesmo, fazer os respectivos pagamentos, dar e receber quitações, promover ações de cobrança, de despejo e outras que se fizerem necessárias, representá-los perante quaisquer órgãos e repartições públicas, requerer, alegar e assinar o que for preciso e de direito, apresentar e receber documentos, prestar declarações, cumprir quaisquer exigências dos poderes públicos, notificar e receber notificações, comparecer a audiências e reuniões, fazer composições amigáveis, nomear e constituir advogados caso compelido a agir judicialmente, e praticar, enfim, todos os demais atos necessários ao cabal e fiel desempenho do presente mandato, à bem dos direitos e interesses dos outorgantes e relacionados unicamente com a administração do imóvel descrito, sendo expressamente vedados os poderes para venda, alienação ou oneração do mesmo imóvel. O presente mandato é conferido por prazo indeterminado. Certifico que a qualificação do procurador, bem como a descrição do imóvel objeto deste mandato, e a qualidade de

proprietários do mesmo, foram declarados pelos outorgantes que declaram se responsabilizarem civil e criminalmente por sua veracidade e exatidão. **Ficam cientes 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).** Assim disseram, pediram e eu lhes lavrei esta procuração, a qual feita e lhes sendo lida é achada conforme, aceita, outorgada e assinada comigo, Escrevente Substituto, que a preparei, conferi, dou fé, assino em público e raso. Dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme artigo 676 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça deste Estado. Foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais inerentes à legitimidade deste ato. **Procuração Protocolada sob nº 00720/2022, do Livro de Protocolo Geral nº 19,** em data de 21/06/2022. Francisco Beltrão, 21 de junho de 2022. (aa) ODILA MISSIO, MARILIA DE FATIMA BATISTELA GARCIA, WALTER CASTRO GARCIA JUNIOR. Nada mais consta. O referido é verdade e dou fé. Custas: 404,62 VRC = R$ 99,54 + Selo Funapen R$ 2,04 + ISS 2,49 + Fundep R$ 4,97 + Funrejus R$24,89 = Valor Total Custas: R$ 133,93.

Em test° _____ da verdade.

Francisco Beltrão, 21 de junho de 2022

Marcos José Riquetti
Escrevente Substituto

SELO DIGITAL Nº F484X.JKqtC.v94a2-eua5t.I38Ad Controle:
Consulte esse selo em http://selo.funarpen.com.br

00017

300 1 11/03/2003

ROMULO MISSIO PEREIRA

ANTONIO PEREIRA

MISSIO

FRANC.BELTRAO/PR 01/01/1990

COMARCA-FCO BELTRAO/PR

C.NASC 13072,LIVRO-49A,FOLHA-

PAULO ENRIQUE ARAUJO PEREIRA
DIRETOR - U/PR

ASSINA DIRETOR

LEI Nº 7 108/83

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS

# CERTIDÃO DE NASCIMENTO COM ANOTAÇÃO DE AVERBAÇÃO

**Nome**

**ROMULO MISSIO PEREIRA**

CPF 018.122.689-80

**Matrícula:** 083436 01 55 1990 1 00049 422 0025022 39

Data do nascimento por extenso: Primeiro de janeiro de um mil e novecentos e noventa ** | Dia 01 | Mês 01 | Ano 1990

Hora: 18h 30min | Naturalidade: Francisco Beltrão-PR **

Nacionalidade: Francisco Beltrão-PR ** | Filiação: Policlínica São Vicente de Paula, Francisco Beltrão-PR ** | Sexo: M

Livro Nº 2 — Registro Geral

Matrícula 490 — Ficha 1

**Registro de Imóveis**
Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná

DATA: 23/04/1.976-LOTE URBANO Nº 2 DA QUADRA Nº 102,do Patrimônio FRancisco Beltrão,da Colônia Missões,situado neste cidade e comarca de Francisco Beltrão-Paraná.2a CIRCUNSCRIÇÃO-Com a área de 300,00-(TRECENTOS E SESSENTA E OITO) METROS QUADRADOS) Com os seguintes limites e confrontações-NORDESTE-Confronta com a rua Maranhão,medindo 22,00ms.SULESTE-Por linha sêca confronta com o lote nº 4, da mesma quadra,medindo 44,00ms.SUDOESTE-Por linha sêca confronta com o lote nº 1 da mesma quadra,medindo 22,00ms.NOROESTE-Confronta com a rua Maringá,medindo 44,00ms.PROPRIETÁRIO-IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido Sr.VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA,brasileiros,casados,ela do lar, ele escriturário,residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçú,mun.de Dois Vizinhos-Pr,inscritos no CPF Nº 014.593.929-49 neste ato representados pelo procurador Sr.Artenio Valentin Sutille,brasileiro,casado,do comércio,portador da CI Nº 466.623-Pr.REGISTRO ANTERIOR sob nº 5.000 do livro 3-G dêste Cartório-O referido é verdade e dou fé.Francisco Beltrão,20 de abril de 1.976

João Aldo F. Cocco

Hela:AO- Nos Termos da Escritura Pública de compra e venda,lavrada no 2º Tabelião desta cidade,Sr.Dairon Coelho de Souza,livro 26 fls 162 e verso em data de 17 de novembro de 1.976.O imóvel constante na presente matrícula - foi adquirido por CLÁUDIO JOSÉ CANTO DITZEL,brasileiro,casado,bancário,portador da CI Nº 350.010-Pr inscrito no CPF/MF sob nº 130.026.780 residente e domiciliado neste cidade -Por compra feita de IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA,brasileiros,casados,ela do lar,ele - escriturário,residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçú mun. de Dois Vizinhos-Pr inscritos no CPF/MF sob nº 014.991.929-49neste ato representados pelo procurador Sr.Artenio Valentin Sutille,brasileiro,casado,do comércio,portador da CI Nº 466.623-Pr- Pelo preço de Cz$ 20.000,00-(VINTE MIL CRUZEIROS) Não havendo condições- O referido é verdade e dou fé.Francisco Beltrão,20 de abril de 1.976.

João Aldo F. Cocco

Custas Cz$ 253,00-

UNICO NOTICIO

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

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

Relavé Perazzi

Livro Nº 2 — Registro Geral — Folha 02

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

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

AV-7-M-490-Data 25/07/1980- Averbação da Cláusula 13ª do Contrato de Mútuo-CAUÇÃO - Em cumprimento ao disposto no contrato que em 30 de setembro de 1.989 assinou com o BNH, o Agente dá e esta, em caução, seus direitos creditórios decorrentes da garantia ora constituída.- O referido é verdade e dou fé.-Francisco Beltrão, 25 de julho de 1980.
C.Cr$.1.188,00

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

DATA 04/11/1985. R-9-M-490. Transferência: Nos têrmos de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nO 1º tabelionato de notas desta cidade, pelo tabelião, Sr. Mercilio Marculino Cardoso, às fls.129, do livro nº57, em data de 20 de novembro de 1984., o imóvel constante na presente matrícula com as Feitorias foi adquirido pelo Sr. MOACYR MACHADO PINTO, brasileiro, casado / com Vilma Rinaldi Pinto, filha de Idalino Rinaldi e Inês Olsana Rinaldi, ela filha de Pedro Caetano Pinto e Jesus de Maria Machado, portador da CI RG-424.359-S-Pr, portadores da Cert. de Casamento nº426, fls.126, livro 2 do CRC de Fco Beltrão., residentes e domiciliados em Dois Vizinhos-Pr., inscritos no CPF/MF-028.445.409/53., por compra feita de CLÁUDIO JOSÉ CANTO DITZEL e sua esposa WANDA GHEDIN DITZEL, brasileiros, casados, ele portador da CI RG-798.018-Pr., ela do lar, portadora da CI RG-1.576.439-Pr, residentes e domiciliados nesta cidade e comarca, inscritos no CPF/MF-139.926.789/20., neste ato representados por seu procurador, Sr. Valmir Ramos, brasileiro, casado, portador de CI RG-1.244.853-Pr., pelo preço de Cr$.16.000.000(DEZESSEIS MILHÕES CRUZEIROS)CONDIÇÕES: às constantes da escritura. Distribuição sob nº 8.872/84.

- VIDE VERSO -

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR
Certifico que o Selo de Autenticidade foi

Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
DIRCEU CARNEIRO

Livro Nº 2 — Registro Geral — Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná
2º Ofício

Matrícula: 400 — Folha: 2-vº.

R-9 O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 04 de novembro de 1.995. C.D$.244.458

DATA:10/05/1.988. R-10-M-400. Transferência: Nos têrmos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda,e Mútuo com Obrigações e hipoteca,com caráter de Escritura Pública e Venda, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela lei nº5.049,de 29 de junho de 1.966., o imóvel constante na presente matrícula,foi adquirido pelo Sr."NILTON RINALDI"..brasileiro,casado com a Sra.Viane Maria Hartmann Rinaldi,vendedor,portador da CI nº1.625.640-pr D CPF nº335 148 019/91.. residente e domiciliado nesta cidade.. por compra feita de "MUAYIR MACHADO PINTO e sua mulher dona:VILMA RINALDI PINTO"..brasileiros,casados,ele representante comercial, ela do lar, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.424.3595-Pr e 1.253.117-SSPr.. e CPF Nº028 445 409/53 e 663 100839/53.. residentes e domiciliados nesta cidade.. pelo preço de Cz$.2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE CRUZADOS),CONDIÇÕES: pura e simples. Distribuido sob.nº.810/88. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão,10 de maio de 1.988.
C.S.188,00+Ch.1.238,00+CPC.317,80+ASM.33,45+Prot.133,60.Total:Cz$.7.911,05

DATA:10/05/1.988. R-11-M-400. Hipoteca de 1º GRAU. Nos têrmos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com caráter de Escritura Pública,na forma do artigo 61 e seus parágrafos. da lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964.. alterada pela lei nº5.049,de 29 de junho de 1.966.,o imóvel constante na presente matrícula.ficará em garantia hipotecária em primeira e especial hipoteca, em favor da "CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF); sendo mutuários devedores:"NILTON RINALDI e sua mulher dona:VIANE MARIA HARDMANN RINALDI"..brasileiros.casados,ele vendedor, ela professora,portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.1.625.640-pr e 1.897.532-pr e CPF nº335 148 019/91,residentes e domiciliados nesta cidade.. sendo o valor do mútuo: Cz$.1.800.000,00. OTN:1.891,213 21. Valor da Garantia: Cz$.2.644.000,00. TCN:2.777,98207. Plano de Reajuste/Sistema de Amortização: PES/SFA/PRICE. Época de reajuste das prestações: 60 dias após reajuste categoria profissional. Vencimento da primeira prestação: 29/05/1.988. Prazo em meses: 300. Taxa Anual de Juros:Nominal:7,6000%. Efetiva:7,8704%. Encargo inicial: prestação: Cz$.15.432,01+Seguros:Cz$.2.157,06+FCVS: Cz$.462,96. total: Cz$.18.052,03. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão,10 de maio de 1.988.
CUSTAS: Cz$.7.711,05.

DATA:13/03/1.995. Av-12-M-400. Liberação de Hipoteca:Procede-se esta averbação para constar que em conformidade com o documento firmado pelos administradores da Caixa Econômica Federal e conforme Ofício nº 006/95, para proceder a liberação da garantia hipotecária em favor da mesma. ficando no

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR
Certifico que o Selo de Autenticidade foi afixado na última parte deste documento

Registro de Imóveis
2º OFÍCIO
DIRCEU CARNEIRO
OFICIAL

Registro Geral

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

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

DATA: 28/03/1.995. R-13-M-490. Transferência: Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelião de notas desta cidade, Sra. Iracema M. Cardoso, às fls.44, do livro nº81-A, em data de 16 de MARÇO de 1.995., o imóvel constante na presente matrícula, foi adquirido em COMUM nas mesmas proporções, pelas Sras; "ODILA MISSIO", brasileiro, solteira, medica, portadora da CI nº934.677-pr e CPF nº034 351 569/53., e "MARILIA DE FÁTIMA BATISTELA GARCIA", brasileira, casada com o Sr. Walter de Castro Garcia Junior., do lar, portadora da CIn°4.055.730-0-Pr e CPF nº644 385 469/15., ambas residentes e domiciliadas nesta cidade., por compra feita de "NELTON RINALDI RINALDI e sua esposa, Sra.VIANE MARCIA HARTMANN RINALDI"., brasileiros, casados, ele vendedor, ele professora, portadores respectivamente das Cedulas de Identidades nºs.1.625.640-pr e 1.897.532-Pr e CPF nº335 148 019/91, residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de R$.40.249,81 (QUARENTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS). Foi apresentada a Guia de Recolhimento do Imposto Inter-Vivos sob.nº.7371/95 e certidões negativas. CONDIÇÕES: Pura e Simples.Distribuido sob.nº.348/95. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 28 de MARÇO de 1.995.

C:3.650,000 VRC.

**DATA:11/05/2.011. Protocolo n° 61.482 R-14-M-490. Alienação Fiduciária:** Nos termos do contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, n° 155551173011, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os devedores fiduciantes "ODILA MISSIO", Já qualificados no R-13-M, Anyente Marilia de Fatima Batistela Garcia, aliena o imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério Público da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n° 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n° 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 / 4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ-00.360.305/0001-04, no ato representada por VALNEI LUIZ MARANGON, brasileiro, economiário, portador da CI-RG n° 32359922, expedida por SSP-PR, em 03/06/1980 e do CPF 431.814.468-49, conforme Procuração lavrada as fls. 104 do livro 2318, em 31/05/2004 no 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls. ~~173/173 do livro 2-c, em 08/11/2005 no 4º Serviço Notarial Ofício de Notas de Cascavel-PR~~

Silvia J. Perszel
Oficial

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR

Livro Nº 2 — Registro Geral

Matrícula 490 — Folha 03Vº

Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná
2º Ofício

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

C: 4.312,00 – VRC –

R$666,20

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

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

Serviço de Registro de Imóveis - 2º Ofício
AUTENTICAÇÃO
Patricia Cristo de Pinquiera - Auxiliar

FUNARPEN
MEIO DIGITAL
F483V.KdqPZ.cQJp9-FVwAx.ovqVv

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

Edson K. Persel
Escrevente

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

**LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL:**

Rua Maringá, N.º 1400, Vila Nova.
CEP: 85605-010 | Francisco Beltrão/PR.

**REQUERENTE:**

Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR.
Nota de Empenho: 16095/2022

**RESPONSÁVEL TÉCNICO:**

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

Francisco Beltrão, 30 de junho de 2022.

soluções de engenharia

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

## RESUMO EXECUTIVO

REQUERENTE: Prefeitura Municipal de Francisco Beltrão/PR

PROPRIETÁRIOS(S):
Odila Míssio
Marilia de Fátima Batistela Garcia

DATA DA VISTORIA: 28 de junho de 2022.

DATA DA AVALIAÇÃO: 29 de junho de 2022.

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 Maringá, N.º 1400, Vila Nova.
CEP: 85605-010 | Francisco Beltrão/PR.

ÁREAS DO IMÓVEL:
Área total do terreno: 968,00 (novecentos e sessenta e oito) m²
Área total construída: 623,72 (seiscentos e vinte e três) m²

AVALIAÇÃO:
**Valor para locação em reais: R$6.300,00**
Valor para locação por extenso: seis mil e trezentos reais

Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

## ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES GERAIS ..... 3
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO ..... 3
1.2 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE ..... 4
1.3 IDENTIFICAÇÃO DO(S) PROPRIETÁRIO(S) ..... 4
2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO ..... 4
3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES ..... 5
4. CONSIDERAÇÕES INICIAIS ..... 6
5. ASPECTOS GERAIS ..... 7
6. LOCALIZAÇÃO ..... 7
7. ZONEAMENTO ..... 8
8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL ..... 8
9. CRITÉRIOS E METOLOGIAS APLICADAS NA AVALIAÇÃO ..... 9
9.1 NORMA TÉCNICA ADOTADA ..... 9
9.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO ..... 9
9.3 METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO ..... 10
9.4 ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO ..... 10
10. ANÁLISE DE MERCADO ..... 12
11. PESQUISA DE MERCADO ..... 13
11.1 RELAÇÃO DE AMOSTRAS ..... 13
12. AVALIAÇÃO ..... 13
12.1 MÉTODO COMPARATIVO ..... 13
13. CONCLUSÃO ..... 14
14. ENCERRAMENTO ..... 14
**ANEXO I ..... 16**
**ANEXO II ..... 35**
**ANEXO III ..... 36**



Rua Professor Candido Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinicius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

# 1. INFORMAÇÕES GERAIS

## 1.1 IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

Trata-te de uma residencial unifamiliar, com área total do terreno de 968 m² (novecentos e sessenta e oito metros quadrados) e com área total construída de 623,72 m² (seiscentos e vinte e três metros quadrados), executada em alvenaria, apresentando as seguintes características: estrutura de alvenaria, cobertura em telha cerâmica, forro misto (com diferentes materiais ao longo da residência), piso cerâmico antiderrapante, instalação elétrica embutida, instalação sanitária, pintura em PVA látex e esquadrias predominante em madeira. A residência possui cômodos internos determinados em: 6 (seis) suítes, 3 (três) dormitórios, 1 (um) cozinha, 1 (um) escada de ligação do subsolo ao primeiro pavimento, 1 (um) banheiro social, 1 (um) banheiro social para pessoas com necessidades especiais, 1 (um) sala de apoio familiar, 2 (dois) sala de convivência, 1 (um) sala de descanso para funcionários, 1 (um) sala de assistência social, 1 (um) sala de enfermagem, 1 (um) sala de armazenamento de medicamentos, 1 (um) sala para depósito de macas e cadeiras de rodas, 1 (um) sala para atividades coletivas e refeitório com hall de acesso, 1 (um) sala de APL, 1 (um) sala de DML, 1 (um) instalação sanitária feminina externa, 1 (um) instalação sanitária masculina externa, 1 (um) sala de fisioterapia, 1 (um) sala de rouparia, 1 (um) área de secagem com espaço permeável, 1 (um) lavanderia, 1 (um) sala de recepção e distribuição, além de áreas de circulação entre os cômodos. Já na área externa encontra-se: 1 (um) área de embarque e desembarque para ambulância, áreas de lazer e visita com piso cerâmico antiderrapante e com rampas de acesso ao interior da edificação, áreas de jardim permeáveis, áreas de circulação entre os espaços supracitados e garagem com vaga para 5 veículos. Contempla ainda na edificação, 1 (um) subsolo ao nível da rua com os seguintes cômodos: 1 (um) sala de administração e espera, 1 (um) instalação sanitária feminina, 1 (um) instalação sanitária masculina, 1 (um) almoxarifado e acesso à escada para o primeiro pavimento.

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Maringá, número 1400, bairro Vila Nova, sob o CEP 85605-010, enquadrado no Lote Urbano 02 (dois) ,



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
182516-D

pertencendo a quadra N.º 102 (cento e dois) do Patrimônio de Francisco Beltrão/PR

### 1.2 IDENTIFICAÇÃO DO REQUERENTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da PREFEITURA MUNICPAL DE FRANCISCO BELTRÃO/PR, através da Nota de Empenho 16095/2022 (emitido em 24/06/2022) ante ao Contrato 761/2021 – SIM-AM 7612021.

### 1.3 IDENTIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO

Através do documento de Registro Imobiliário, a(s) proprietária(s) do imóvel a qual a requerente possui pleno interesse na locação das unidades é:

Sra. Odila Missio, brasileira, solteira, médica, portadora da C.I. N.º 934.677-PR e CPF N.º 034.351.569-53 residente e domiciliada em Francisco Beltrão/PR.

Sra. Maritia de Fátima Batistela Garcia, brasileira, casada com o Sr. Walter de Castro Garcia Júnior, do lar, portadora da C.I. N.º 4.055.730-0-PR e CPF N.º 644.385.469/15, residente e domiciliada em Francisco Beltrão/PR.

## 2. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

490

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.



Rua Professor Carísio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188515-D

## 3. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Os trabalhos técnicos envolvendo vistoria ao local, levantamento de dados e cálculos foram realizados no mês de junho de 2022.

Os dados obtidos no mercado local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de boa fé.

As informações referentes ao imóvel expostas no presente trabalho, são extraídos do documento de Registro Imobiliário e projetos (planta baixa e subsolo, cobertura, quadro de estatísticas e demais) disponibilizados pelo Sr. Rômulo Míssio (filho de uma das proprietárias já identificadas).

O imóvel em questão foi avaliado na suposição de que esteja livre e desembaraçado 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 do imóvel, 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 no imóvel, 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.

Ainda é importante enfatizar que, na vistoria realizada não foram realizados estudos técnicos quanto a estrutura, estabilidade, segurança, elétrica e hidráulica, gás, combate a incêndio, acessibilidade, conservação de revestimentos, etc.

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



Rua Professor Carlosio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-3477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

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

Não foram considerados no imóvel avaliando 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. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O trabalho técnico terá por objetivo a determinação do valor de mercado, para o mês de junho de 2022.

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 ao imóvel foi realizada no dia 28 de junho de 2022 e compreendeu os seguintes procedimentos:

I. Localização e identificação do imóvel;
II. Levantamento de suas características;



Rua Professor Carlsio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127 8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

III. Análise do seu potencial;

IV. 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 Cientifico, 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. ASPECTOS GERAIS

| CARACTERIZAÇÃO DO ENTRONO | |
|---|---|
| Densidade de Ocupação | Alto |
| Padrão Econômico | Alto |
| Categoria de Uso Predominante | Residencial |
| Vocação | Residencial |
| Distribuição da ocupação | Predominantemente Horizontal |
| Acessibilidade | Boa |
| Intensidade do tráfego | Alto |

## 6. LOCALIZAÇÃO

O imóvel sob avaliação está localizado na Rua Maringá, número 1400, bairro Vila Nova, sob o CEP 85605-010, enquadrado no Lote Urbano 02 (dois), pertencendo a quadra N.º 102 (cento e dois) do Patrimônio de Francisco Beltrão/PR., conforme ilustra a imagem a seguir.



Rua Professor Carnisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

soluções de engenharia
Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
188516-D

Fonte: Google Maps, 2022.

## 7. 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 Comercial 2 (ZC2), uma vez que pertence a quadra N.º 102 (cento e dois) na Macrozona Urbana, a qual destina-se ao exercício do comércio e/ou à prestação de serviços e a habitação multifamiliar, e tem a finalidade de atender aos usos e atividades característicos nas áreas no entorno dos centros urbanos.

De acordo com o Título IV (das Zonas Urbanas) da lei supracitada, a Zona Central 2 (ZC2) se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais de pequeno porte, serviços e habitação coletiva. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de média a alta densidade.

## 8. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Trata-te de uma residencial unifamiliar, localizada no Lote Urbano N.º 02 (dois), quadra N.º 102 (cento e dois) do Patrimônio de Francisco Beltrão, da 1° Circunscrição, Estado do Paraná, contendo a área total do terreno de 968 m²



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127 8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinicius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188515-D

(novecentos e sessenta e oito metros quadrados), dentro dos seguintes limites e confrontações:

- AO NOROESTE, por linha seca e reta, medindo 44 metros, confronta com a Rua Maringá;
- AO NORDESTE, por linha seca e reta, medindo 22 metros, confronta com a Rua Maranhão;
- AO SULESTE, por linha seca e reta, medindo 44 metros, confronta com o Lote N.º 04 (quatro) da mesma quadra;
- AO SUDOESTE, por linha seca e reta, medindo 22 metros, confronta com o Lote N.º 01 (um) da mesma quadra.

## 9. CRITÉRIOS E METOLOGIAS 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).

### 9.2 ATIVIDADES BÁSICAS DA AVALIAÇÃO

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da NBR 4653-1 (Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo, sendo que os procedimentos que se referem o imóvel em estudo foram seguidos na íntegra no laudo pericial:

I. Requisição e conhecimento da documentação;
II. Vistoria do bem avaliando;
III. Coleta de dados;
IV. Escolha da metodologia;
V. Tratamento dos dados;



Rua Professor Carlsio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

VI. 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.



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
138516-D

**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:<br>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:<br>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 *per si* e simultaneamente, e em módulo |
| 5 | Nível de significância a (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 % |



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E mail: vinifbueno@hotmail.com

**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 de 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 % |

**Para este trabalho o grau de fundamentação alcançado foi: Grau II.**
**O grau de precisão atingido neste trabalho foi: Grau III.**

## 10. 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.

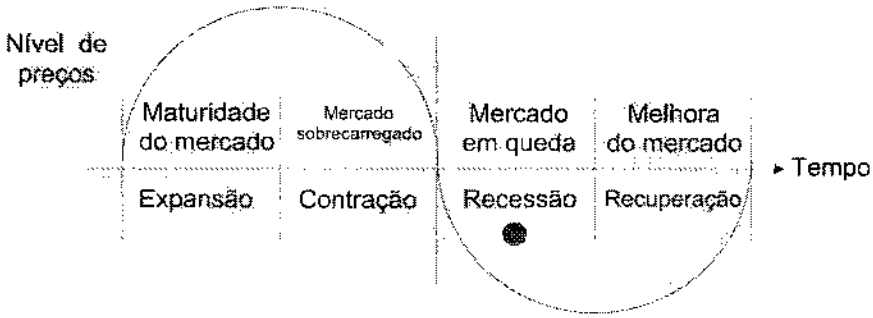
O gráfico abaixo indica a posição do nível de preços no mercado imobiliário atual. (●)



Rua Professor Cenécio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127 8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188518-D




## 11. 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.

### 11.1 RELAÇÃO DE AMOSTRAS

| Amostras | Valor Total | Área | Valor Unit. | Contato | Telefone |
|---|---|---|---|---|---|
| AMOSTRA 01 | R$5.000,00 | 504,90 | 9,90 | Moradizze Negócios Imobiliários | (46) 3523-0653 |
| AMOSTRA 02 | R$2.300,00 | 281,96 | 8,16 | Ghisi Imóveis | (46) 99903-3146 |
| AMOSTRA 03 | R$2.600,00 | 300,00 | 8,67 | Imobiliária Idealiza | (46) 3524-0192 |
| AMOSTRA 04 | R$2.280,00 | 300,00 | 7,60 | Imobiliaria Sendeski | (46) 3523-5221 |
| AMOSTRA 05 | R$4.080,00 | 495,00 | 8,24 | Casaril Imobiliária | (46) 3524-2523 |
| AMOSTRA 06 | R$2.040,00 | 240,00 | 8,50 | Tomazoni Imóveis | (46) 3523-3334 |
| AMOSTRA 07 | R$2.600,00 | 321,58 | 8,09 | Tomazoni Imóveis | (46) 3523-3334 |

## 12. AVALIAÇÃO

### 12.1 MÉTODO COMPARATIVO

Conforme pesquisa de mercado realizada na região, análise dos valores devidamente homogeneizados e eliminando as fontes discrepantes, o valor do metro quadrado encontrado foi de aproximadamente: R$10,16/m². Logo, o imóvel ora avaliado terá o valor para locação de:



Rua Professor Caopsio Hillebrand, 268 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

| |
|---|
| **R$ 6.300,00**<br>(Seis mil e trezentos 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.

## 13. 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$ 6.300,00**
**(Seis mil e trezentos reais)**

## 14. ENCERRAMENTO

A avaliação imobiliária foi realizada com observância estrita aos princípios e diretrizes do Código de Ética do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia e Arquitetura e da NBR 13.752/96 - Norma Técnica para Perícias de Engenharia na Construção Civil, publicada pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

São partes integrante do presente trabalho os seguintes anexos:

I. Anexo I: RELATÓRIO FOTOGRÁFICO
II. Anexo II: MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR PARA LOCAÇÃO
III. Anexo III: FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

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.



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

Francisco Beltrão, 30 de junho de 2022.

VINICIUS FERREIRA BUENO:07507352951

Assinado de forma digital por VINICIUS FERREIRA BUENO:07507352951
Dados: 2022.06.30 09:29:05 -03'00'

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



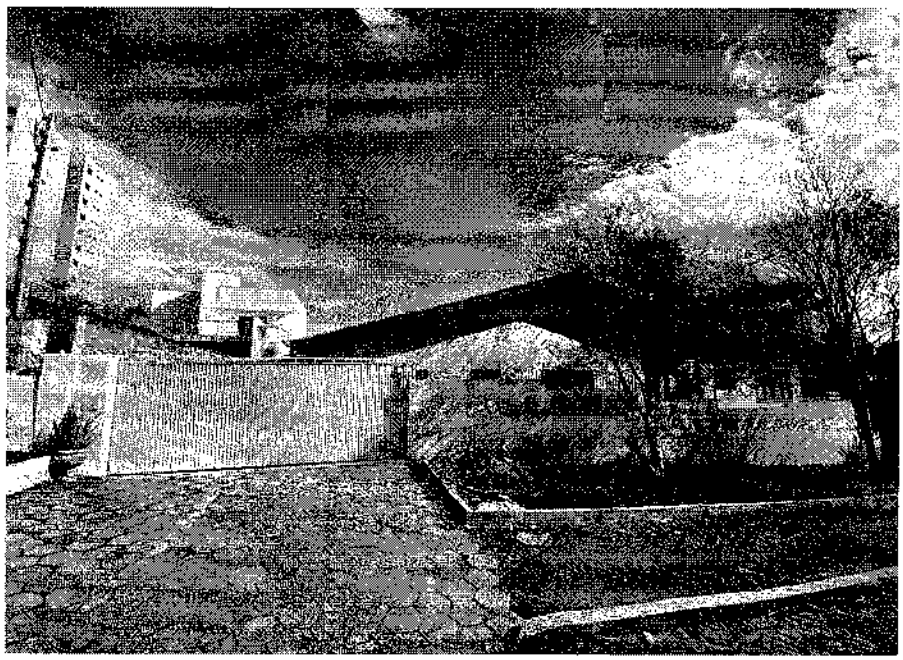
Rua Professor Carlisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

soluções de engenharia
Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
188516-D

## ANEXO I

## RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

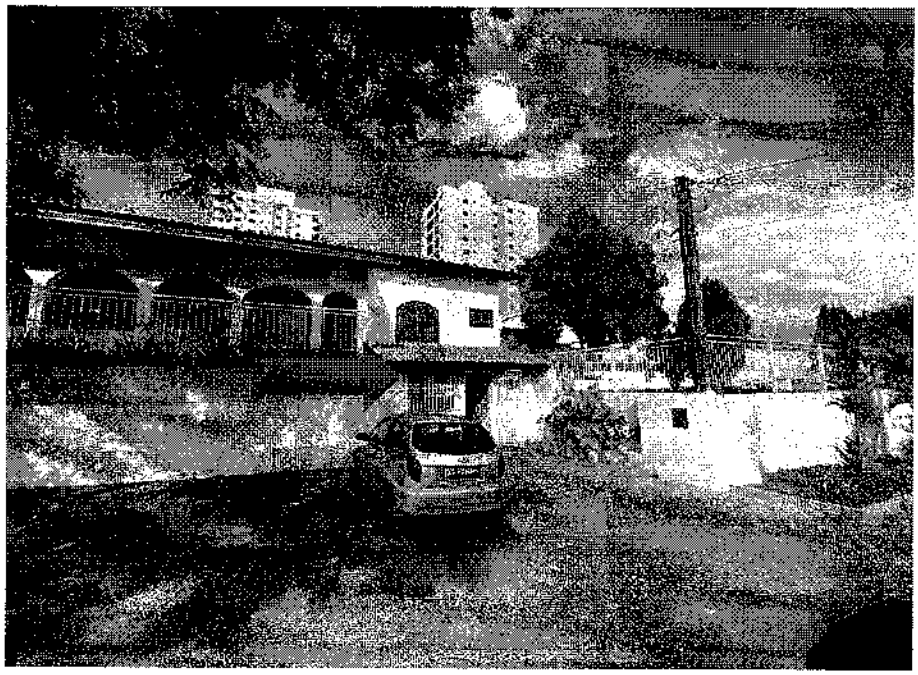
Vista da fachada frontal da edificação, confrontante com a Rua Maringá.
(Fonte: Autor, 2022).



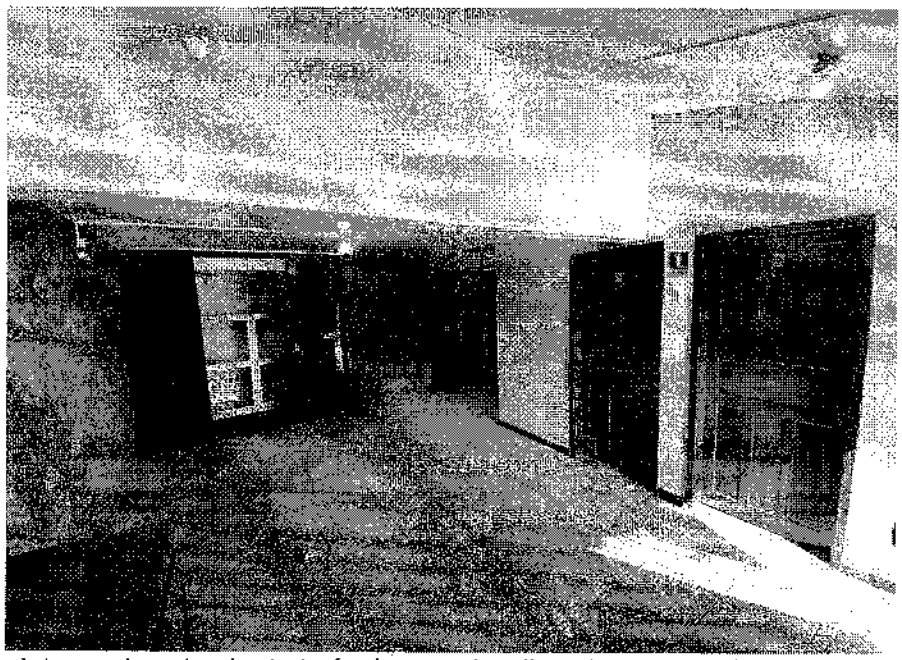


Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vista da fachada lateral da edificação, confrontante com a Rua Maranhã.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da fachada frontal e acesso ao subsolo do imóvel.
(Fonte: Autor, 2022).



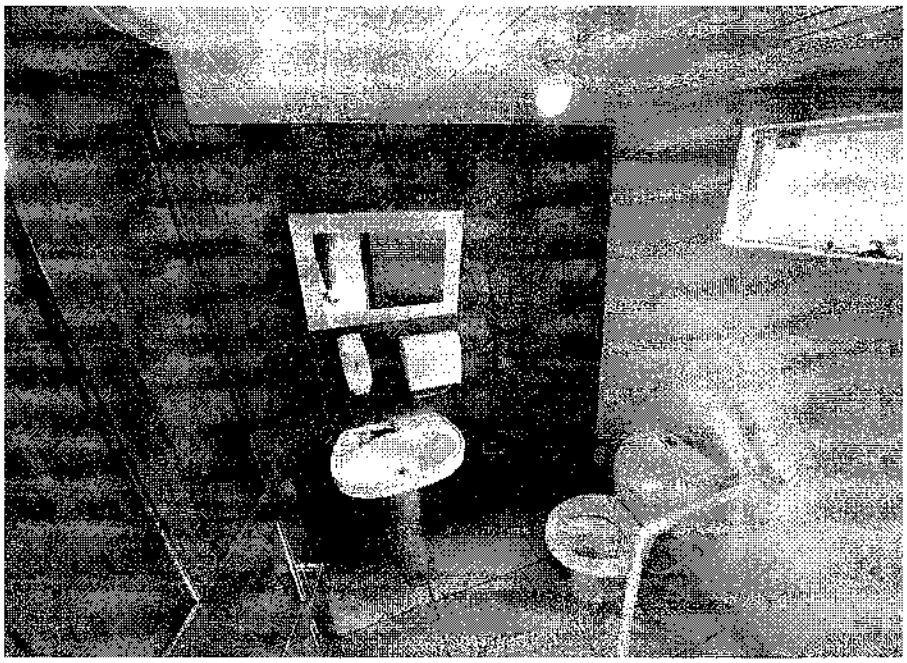
Vista interna do subsolo do imóvel, com visualização das instalações sanitárias, acesso à escada e almoxarifado. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Carlisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinicius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D



Vista interna de uma das instalações sanitárias pertencente ao subsolo.
(Fonte: Autor, 2022).

Vista da escada de acesso do subsolo ao primeiro pavimento.
(Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

Vista da área de circulação entre cômodos internos com acesso à área de lazer e visita na parte externa da edificação. (Fonte: Autor, 2022).

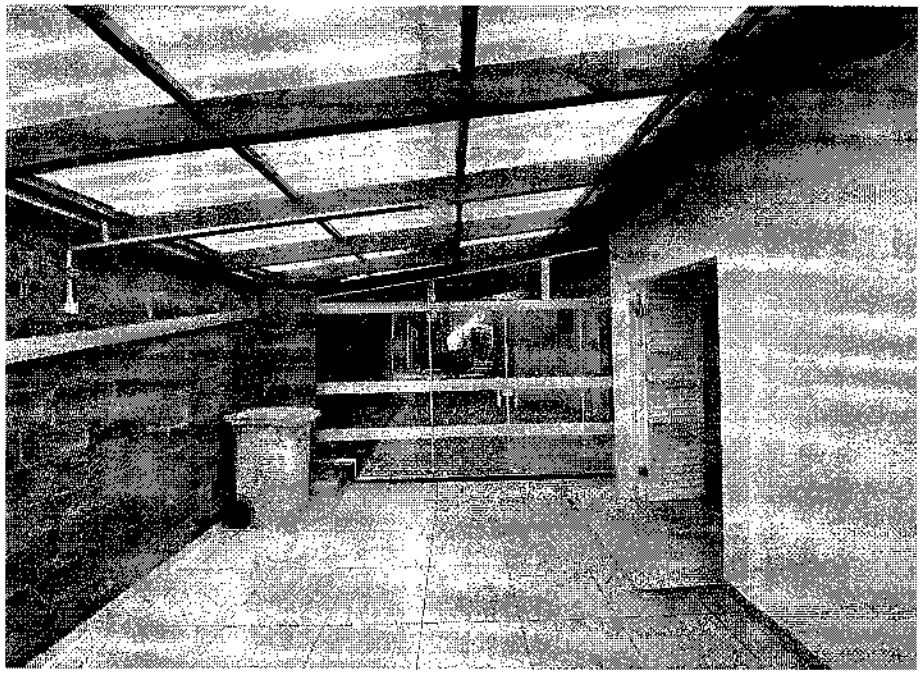
Vista da área destinada a atividades coletivas e refeitório. (Fonte: Autor, 2022).



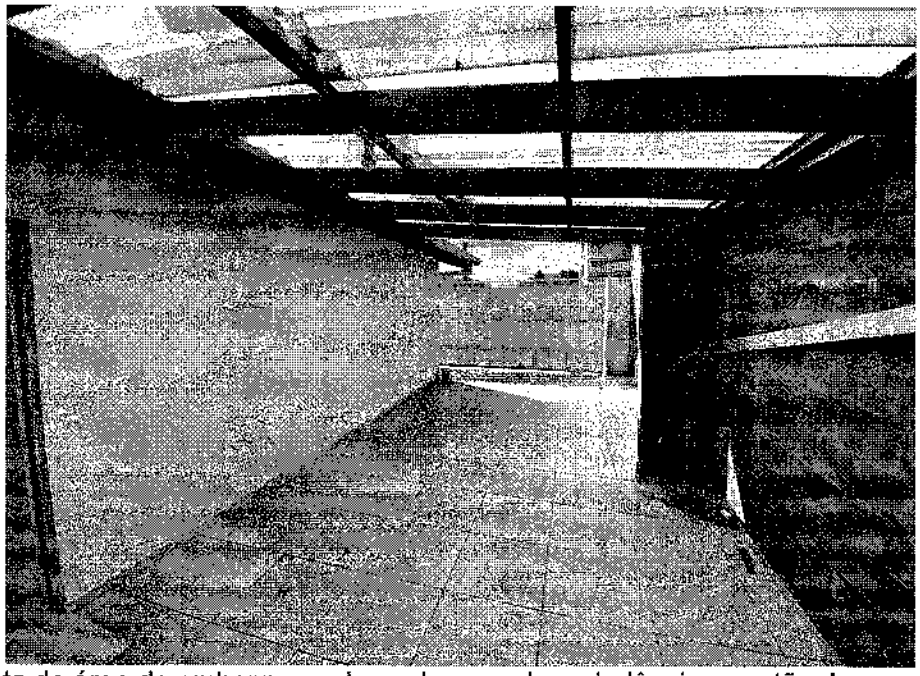
Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127 8477 | E mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
182516-D



Vista da área destinada ao embarque e desembarque para ambulâncias, área coberta e com acesso ao interior do imóvel. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de embarque e desembarque de ambulância e portão de acesso. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

soluções de engenharia
Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
182515-D

Vista da área de rouparia e secagem, contemplando a área permeável aos fundos. (Fonte: Autor, 2022).

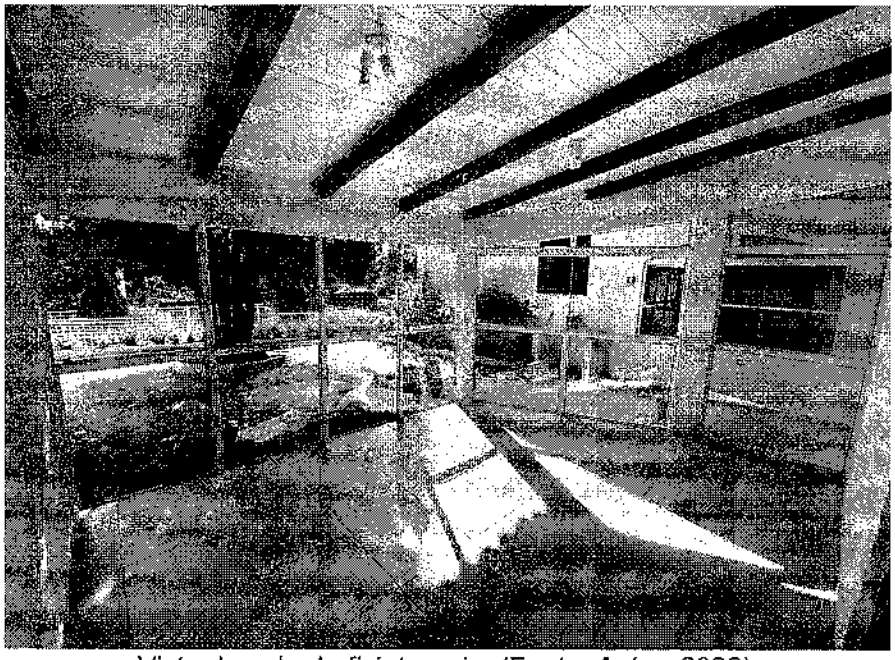
Vista da lavanderia. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Carnisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188515-D



Vista da sala de fisioterapia. (Fonte: Autor, 2022).

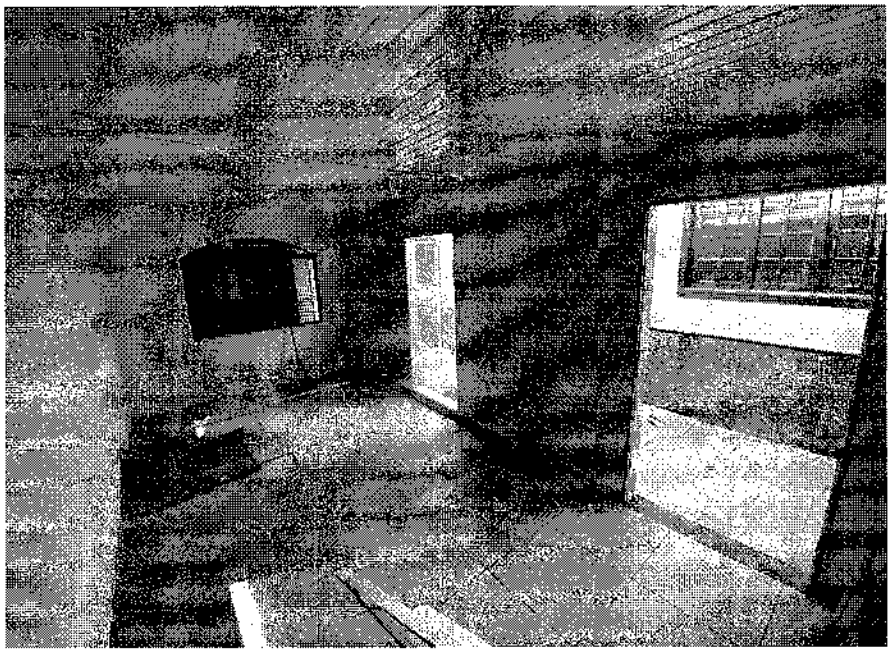
Vista da área de circulação, contemplando as instalações sanitárias feminina/masculina, acesso ao APL e DML e dormitório masculino aos fundos. (Fonte: Autor, 2022).



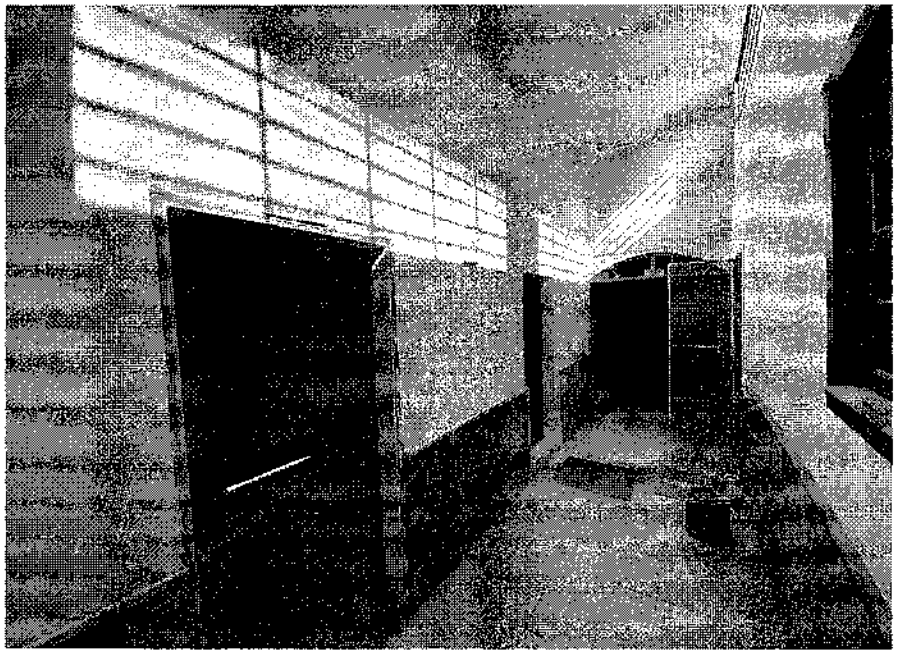
Rua Professor Carlisio Ratiebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127 8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Ruano
Engenheiro Civil

CREA PR
188515-D



Vista do dormitório masculino anteriormente citado. (Fonte: Autor, 2022).



Vista do acesso ao dormitório masculino e corredor de acesso aos cômodos internos e externos. (Fonte: Autor, 2022).

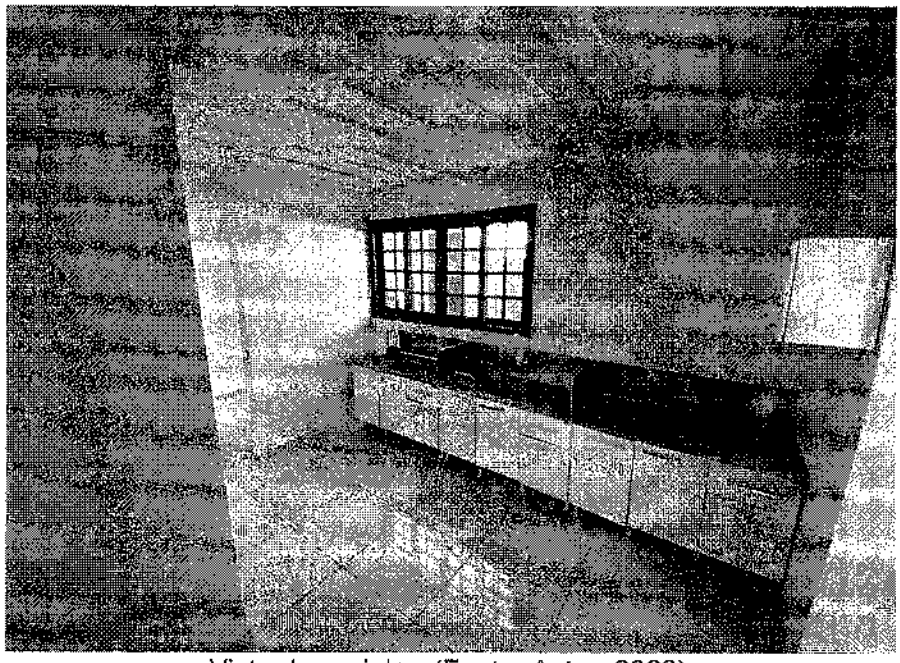


Rua Professor Carlolo Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: viniffruano@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
138519-D

Vista da porta de acesso a cozinha. (Fonte: Autor, 2022).



Vista da cozinha. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
182515-D

Vista da sala de descanso para funcionários. (Fonte: Autor, 2022).

Vista de uma das salas de convivência. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Canisio Dilebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinif-bueno@hotmail.com

soluções de engenharia
Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
188516-D

Vista de uma das salas de convivência com acesso a área de atividades coletivas e refeitório. (Fonte: Autor, 2022).

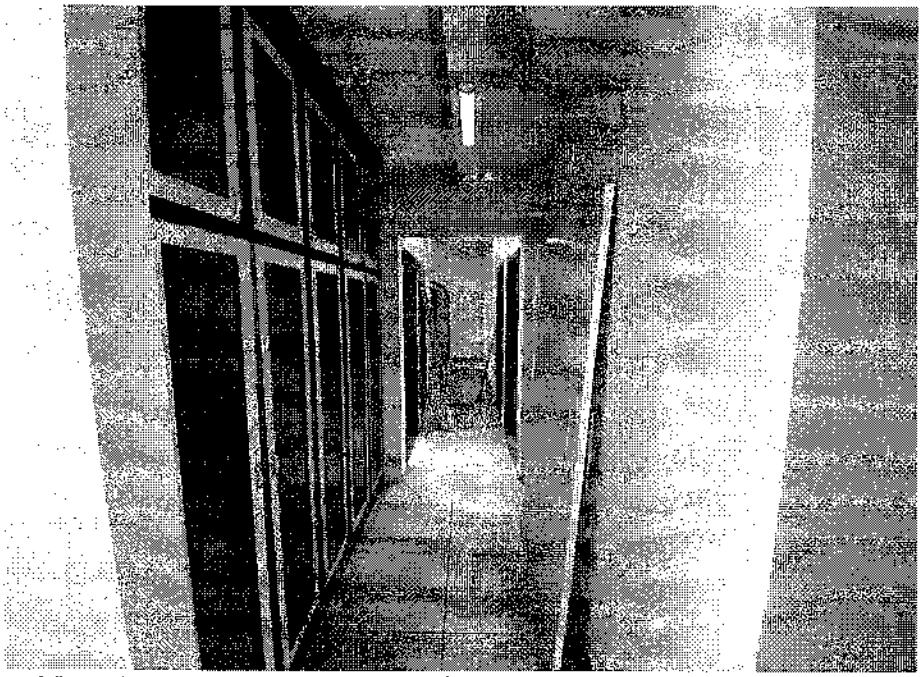
Vista de um dos dormitórios com instalação sanitária (suíte). (Fonte: Autor, 2022).



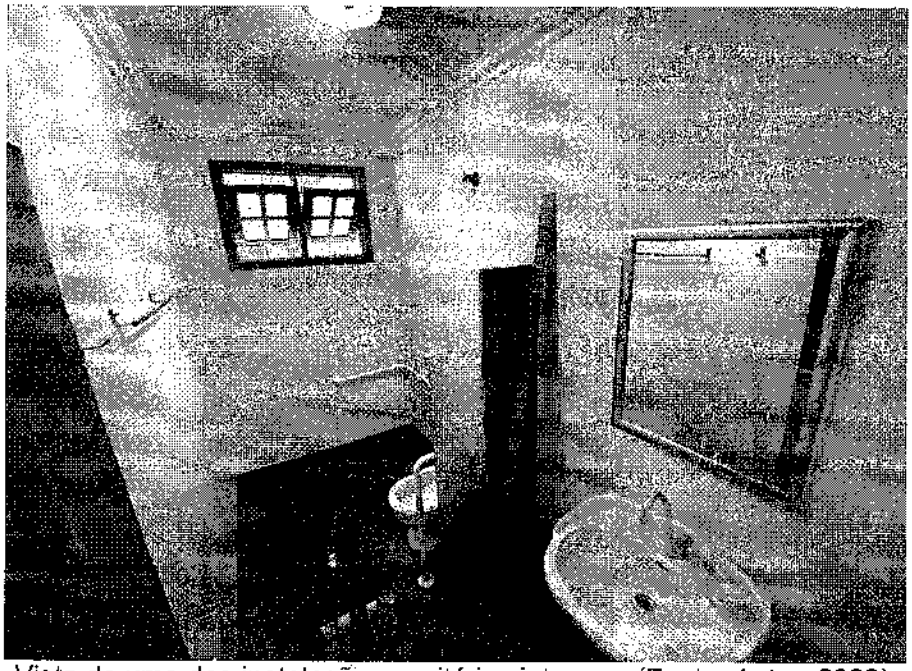
Rua Professor Carlinio Nilelurand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D



Vista de uma das áreas de circulação interna. (Fonte: Autor, 2022).

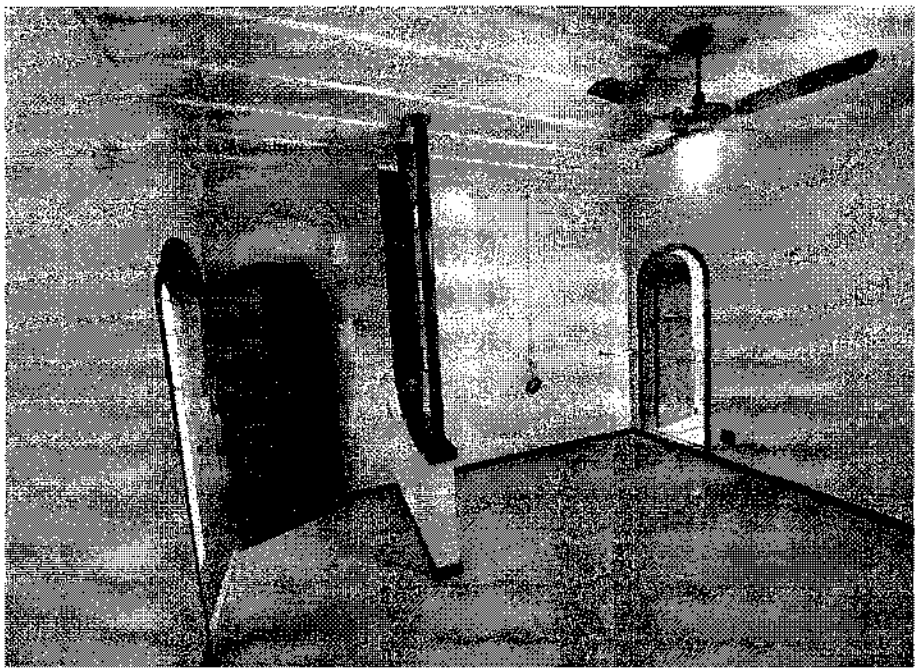


Vista de uma das instalações sanitárias internas. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Carlisio Willebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinitbueno@hotmail.com

Vinicius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
138516-D



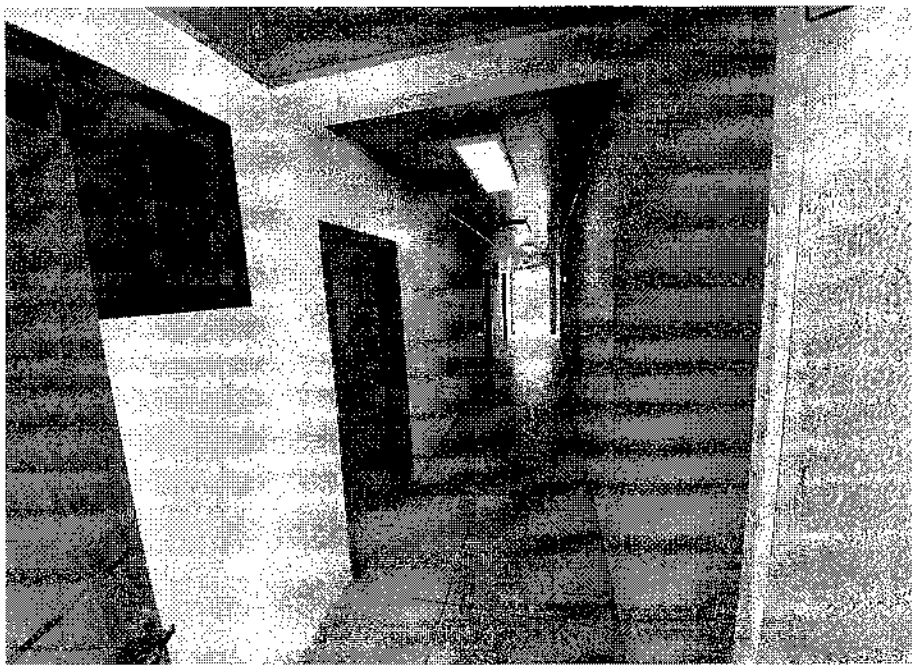
Vista de um dos dormitórios com acesso a instalação sanitária (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).

Vista da instalação sanitária presente no dormitório anterior apresentado.
(Fonte: Autor, 2022).

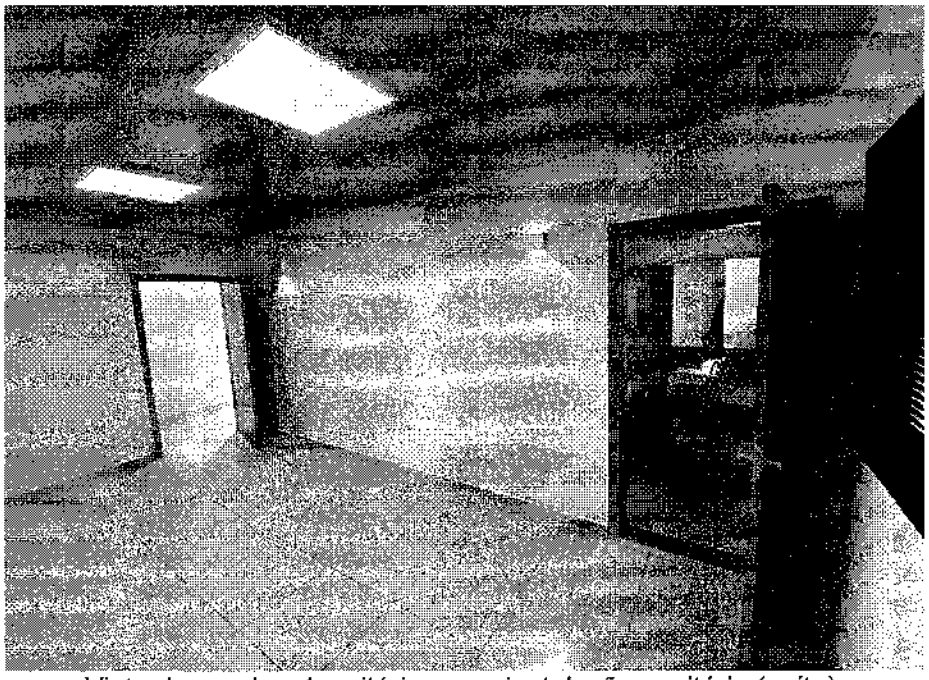


Rua Professor Carlosio Milebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99137-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

soluções da engenharia
Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
128518-D



Vista do corredor (área de circulação) interno que interliga a área de embarque e desembarque de ambulância com a área de lazer e visita externa. Os cômodos presentes a esquerda da imagem são dormitórios com instalações sanitárias (suíte). (Fonte: Autor, 2022).



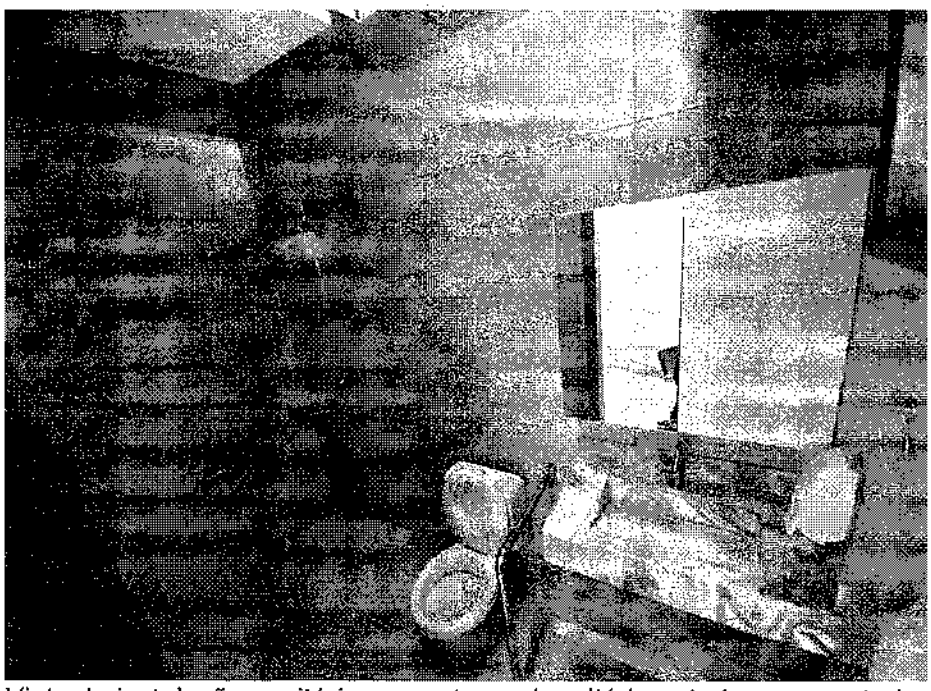
Vista de um dos dormitórios com instalação sanitária (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).



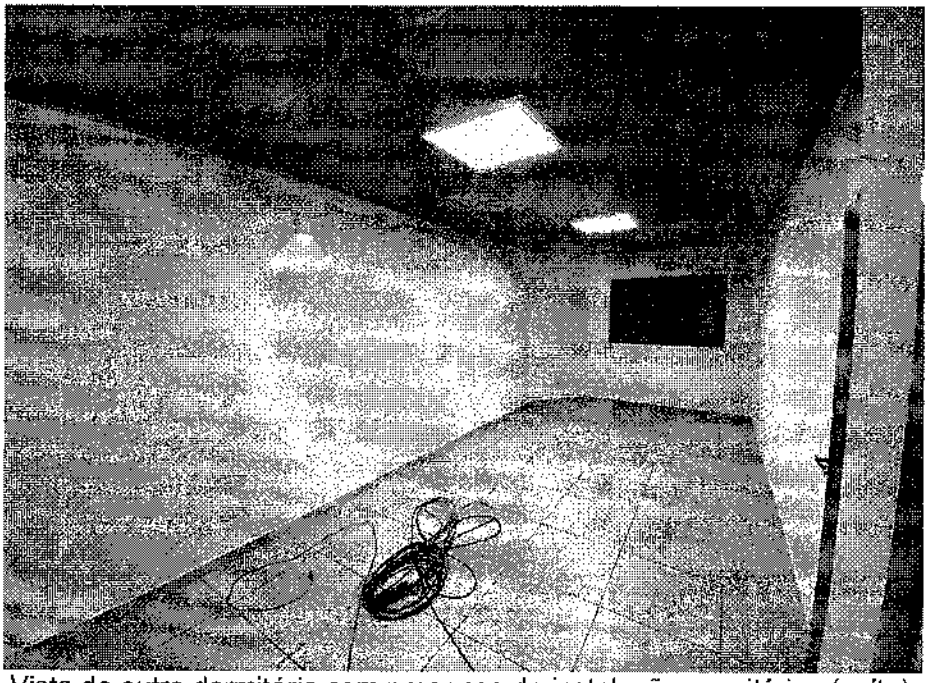
Rua Professor Carlosio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D



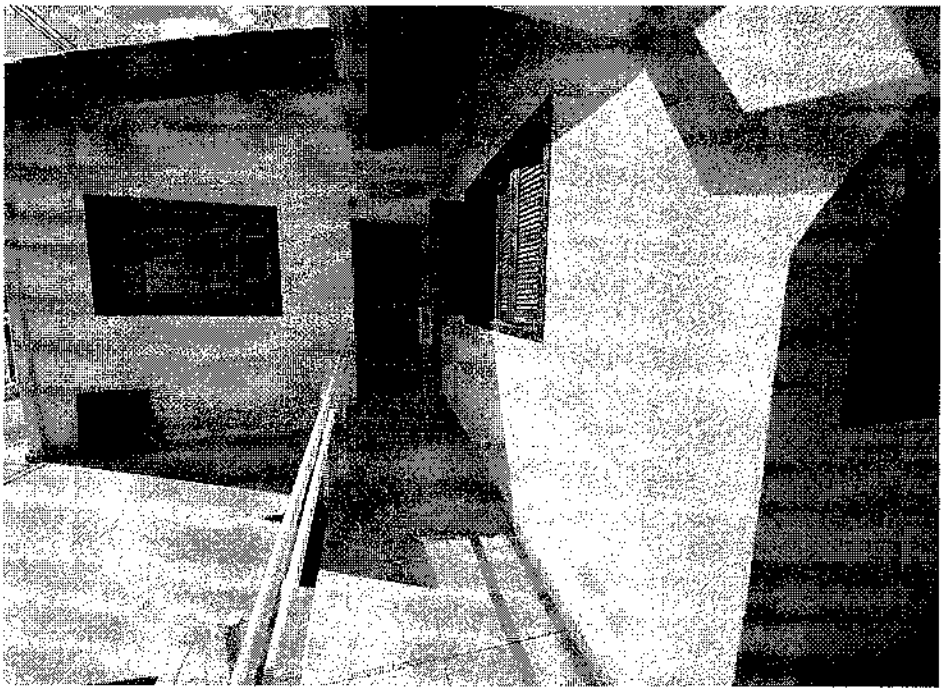
Vista da instalação sanitária presente no dormitório anterior apresentado.
(Fonte: Autor, 2022).



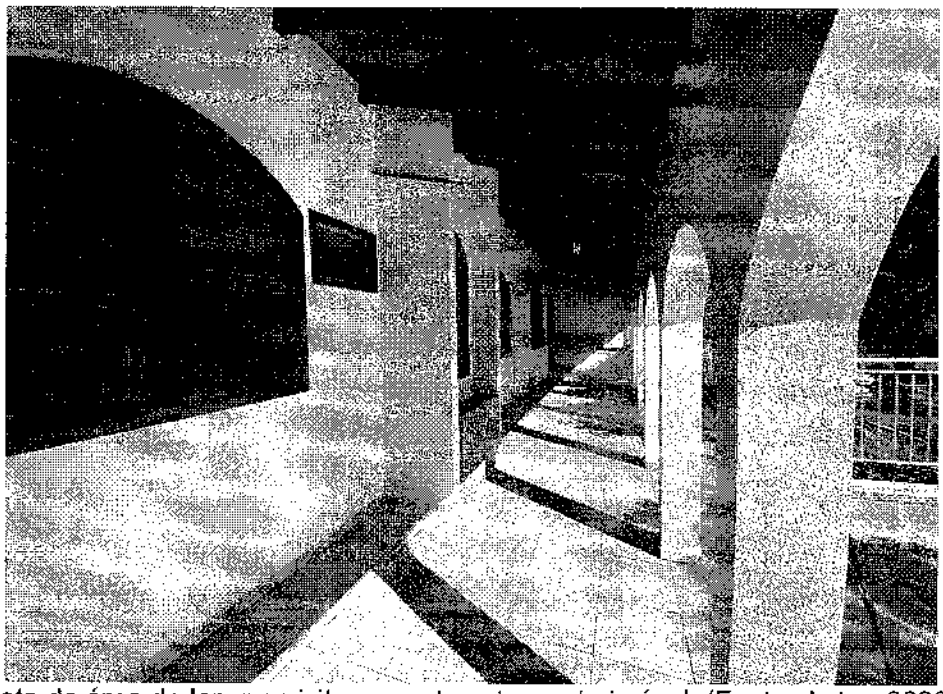
Vista de outro dormitório com presença de instalações sanitárias (suíte).
(Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com



Vista da rampa de acesso da área de lazer e visita ao corredor interno anteriormente citado. (Fonte: Autor, 2022).

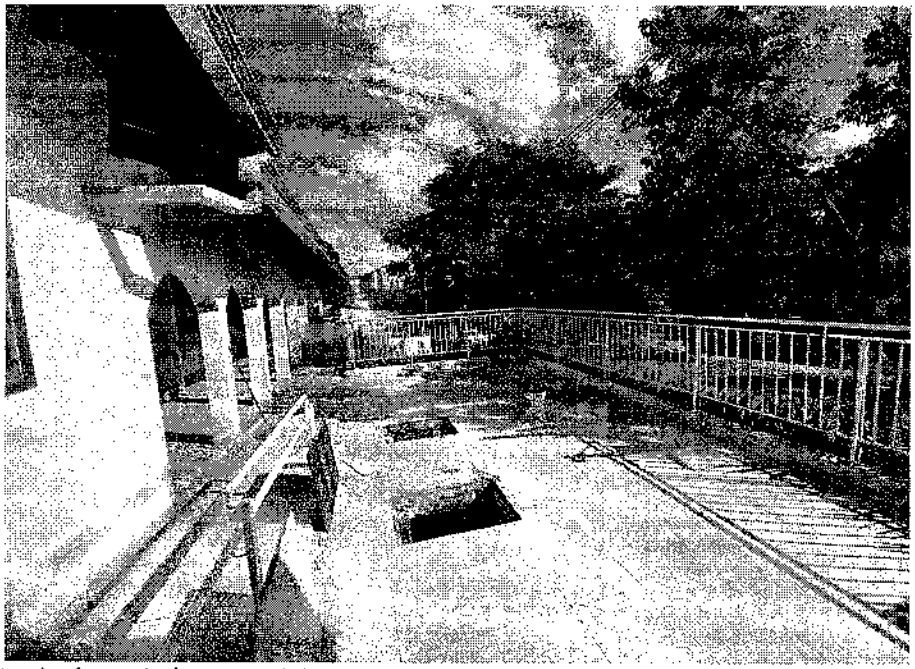


Vista da área de lazer e visita na parte externa do imóvel. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
186516-D



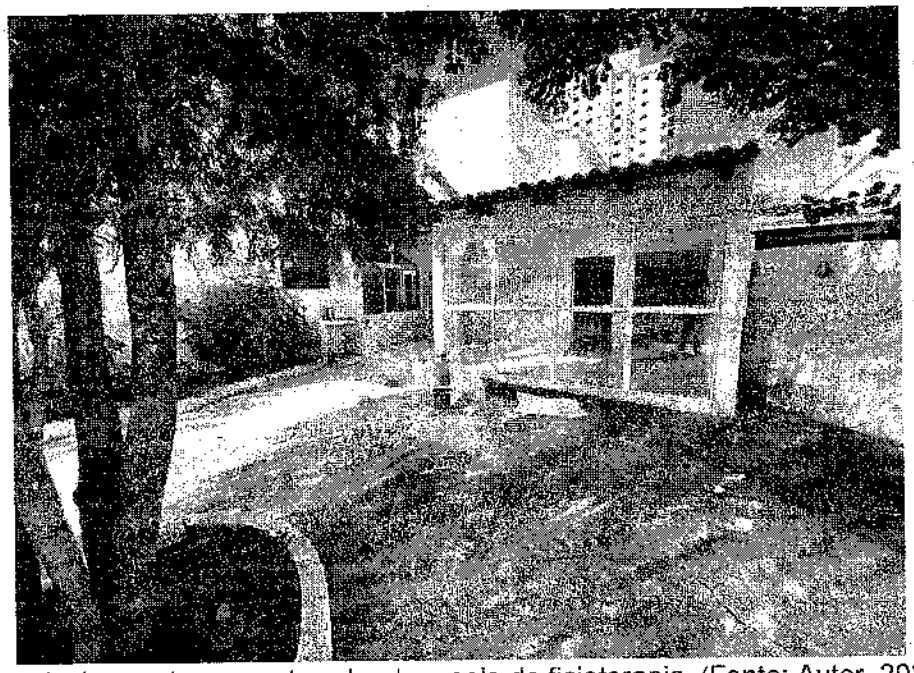
Vista da área de lazer e visita externa da edificação. As aberturas aparentes no piso são devido ao acesso a cisterna (sistema que consiste em fazer a captação e o armazenamento da água da chuva). (Fonte: Autor, 2022).

Vista da rampa lateral ao imóvel, confrontante com a Rua Maringá. O portão aos fundos confronta com a Rua Maranhão. (Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Carlosto Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil
CREA PR
198.516-D



Vista da área externa contemplando a sala de fisioterapia. (Fonte: Autor, 2022).

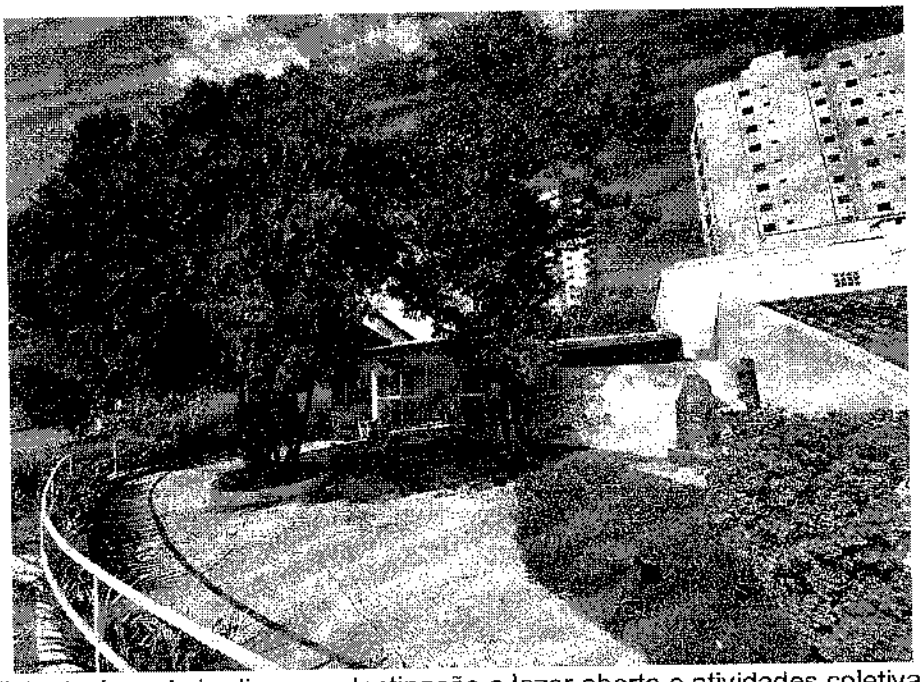
Vista da área de jardim com destinação a lazer aberto e atividades coletivas. (Fonte: Autor, 2022).



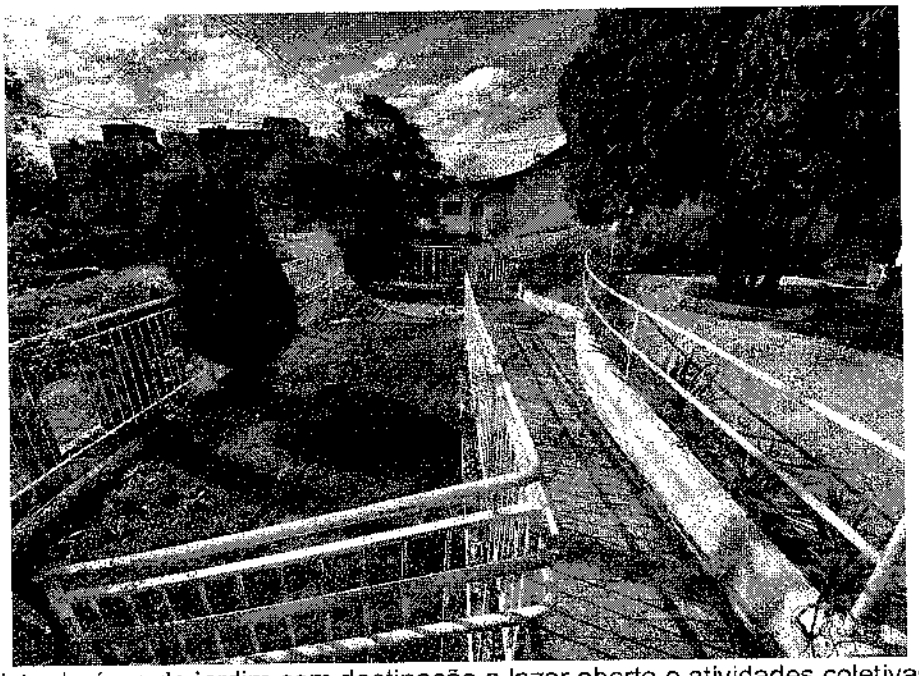
Rua Professor Carlsio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinidus Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188515-D



Vista da área de jardim com destinação a lazer aberto e atividades coletivas.
(Fonte: Autor, 2022).



Vista da área de jardim com destinação a lazer aberto e atividades coletivas.
(Fonte: Autor, 2022).



Rua Professor Carlsio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinícius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
188516-D

# ANEXO II

## MEMORIAL DE CÁLCULO DO VALOR PARA LOCAÇÃO

| Amostras | Valor Total | Área | Valor Unit. | Fo | Fator conservação | Fator Localização | Fator Topografia | Fator Frente Múltipla | Valor Homog. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| AMOSTRA 01 | R$ 5.000,00 | 504,90 | 9,90 | 1 | 1,1 | 1,0 | 1,10 | 0,90 | R$ 10,78 |
| AMOSTRA 02 | R$ 2.300,00 | 281,96 | 8,16 | 1 | 1,1 | 1,1 | 1,10 | 0,90 | R$ 9,77 |
| AMOSTRA 03 | R$ 2.600,00 | 300,00 | 8,67 | 1 | 1,1 | 1,0 | 1,10 | 0,90 | R$ 9,44 |
| AMOSTRA 04 | R$ 2.280,00 | 300,00 | 7,60 | 1 | 1,1 | 1,0 | 1,10 | 1,10 | R$ 10,12 |
| AMOSTRA 05 | R$ 4.080,00 | 495,00 | 8,24 | 1 | 1,1 | 1,0 | 1,10 | 1,10 | R$ 10,97 |
| AMOSTRA 06 | R$ 2.040,00 | 240,00 | 8,50 | 1 | 1,1 | 1,0 | 1,10 | 0,90 | R$ 9,26 |
| AMOSTRA 07 | R$ 2.600,00 | 321,58 | 8,09 | 1 | 1,1 | 1,0 | 1,10 | 1,10 | R$ 10,76 |
| | | | | | | | | **Média** | **R$ 10,16** |

| | |
|---|---|
| S = | 1,29 |
| Cv = | 0,13 |
| % = | 13 |
| Ls = | 38,29 |
| Li = | -17,98 |
| Vfs = | 23881,73957 |
| Vfi = | -11213,12477 |

| | | |
|---|---|---|
| **Saneamento Amostral** | **d/s sup =** | 0,49 |
| | **d/s inf =** | 0,70 |

| | | |
|---|---|---|
| **Intervalo de Confiança** | lim sup = | 46,83 |
| | lim inf = | -26,51 |

| | | |
|---|---|---|
| **Campo de Arbitrio** | sup = | 11,173 |
| | inf = | 9,141 |

| | | |
|---|---|---|
| **Valor mínimo cálculado** | | **R$ 5.700,88** |
| **Valor máximo cálculado** | | **R$ 6.967,74** |
| **Valor cálculado** | | **R$ 6.334,31** |
| **Valor Final** | = | **R$ 6.300,00** |

| **Graus de Fundamentação** | |
|---|---|
| Caracterização do Ímovel | 2 |
| Coleta de Dados de Mercado | 1 |
| Quantidade Mínima de Dados de Mercado | 2 |
| Identificação de Dados de Mercado | 3 |
| Extrapolação | 3 |
| Intervelo Admissível de Ajuste para cada Fator e para Conjuntos de Fatores | 3 |
| | 14 |
| | Grau II |

| | | |
|---|---|---|
| **Grau de Precisão %** | = | 20 |
| | Grau III | |



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Custo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99127-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Vinicius Ferreira Bueno
Engenheiro Civil

CREA PR
122516-D

# ANEXO III

## FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

### FICHA DE VISTORIA DO IMÓVEL

Endereço: Rua Maringá Bairro: Vila Nova Cidade: Fco Beltrão
Nº de controle / OS: NC 16095 Data da vistoria: 28/06
Coordenadas (Descrição ou Print da Localização):
Valor de Compra e Venda (perguntar para quem acompanhar na vistoria):
Quem acompanhou na vistoria (Nome): Romulo Mesio Tel:
X Proprietário ☐ Comprador ☐ Corretor ☐ Construtor ☐ Outro
Qual a relação do acompanhante da vistoria com o Imóvel: filho do proprietário

**DO IMÓVEL**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Forro | Laje | ☐ Gesso | ☐ PVC | ☐ Madeira | X Outro nude |
| Piso | ☐ Porcelanato | X Cerâmica | ☐ Madeira | ☐ Outro | |
| Cobertura | ☐ Fibrocimento | X Cerâmica | ☐ Zinco | ☐ Concreto | X Outro |
| Revestimento (áreas molhadas) | ☐ Porcelanato | X Cerâmica | ☐ Outro | | |
| Imóvel é uni-familiar** | X Sim | ☐ Não | | | |
| Uso único ou duplo | X Residencial | ☐ Comercial | ☐ Comercial e residencial | | |
| Estado de conservação | X Ótimo | ☐ Regular | ☐ Ruim | | |
| Possui vício construtivo | X Não | ☐ Sim | | | |
| Divisão do imóvel** | Ex: numerar: 50 suíte, 1 closet (X) cozinha (X) sala de estar, (X) bwc (X) lavanderia ( ) área gourmet | | | | |
| Área não averbada*** | | | | | |
| Área total de construção 623,42 m² | ↳ dimensão considerar direito no desenho | | | | |

**DA INFRAESTRUTURA URBANA**

| | | |
|---|---|---|
| Esgoto | Fossa/Sumidouro | X Rede de esgoto |
| Iluminação pública na via do lote | X Sim | ☐ Não |
| Pavimentação | X Sim | ☐ Não |
| No caso de ter pavimentação, descrever qual tipo (asfalto, paralelo, etc) | | |

**CONDOMÍNIO - APTO OU CONTOMÍNIO DE CASAS / SOBRADO**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vaga de garagem coberta | ☐ Sim | X Não | |
| Vagas da garagem | Matrícula da vaga: | Matrícula do apartamento | * Reformas sendo realizadas para melhoria interna |
| Número de pavimentos: 1 | | | |
| Número de subsolos: 1 | * Uso comum anti-disposta pela coop. Moda | | |
| Unidades por andar | | | |
| Nº total de unidades no condomínio | | | |
| Nº de elevadores | | | |
| Uso do edifício | X Residencial | ☐ Regular | |
| Infraestrutura do condomínio | ☐ Playground | ☐ Piscina | Interfone ☐ Depósito individual |
| | ☐ Churrasqueira | ☐ Salão de festas | TV a cabo ☐ Vigilância eletrônica |
| | ☐ Sauna | ☐ Salão de jogos | ☐ Lavanderia coletiva ☐ Jardim |
| | ☐ Gerador | ☐ Salão de ginástica | Quadra esportiva |
| | ☐ Mesas de sinuca | Loja de conveniência | TV Satélite |
| Entrada de Apartamentos é por fora do painel do elevador | | Com os anteriores do prédio | |

**OBSERVAÇÕES**

* Imóvel possui diferenças em relação em casos (internas e/ou externas) no metro lote.
** Exemplo de divisão do imóvel: 2 dormitórios, 1 suíte, cozinha etc.
*** Área não averbada: fazer metragem visual de possíveis acréscimos, como churrasqueira, edícula e outras ampliações.
Agendar a vistoria o mais rápido possível como data para informações no sistema (temos 24 hs após a emissão demanda).
As informações de contato e endereço do imóvel estão na Carta Informativa fixada junto com a Matrícula e o IPTU.



Rua Professor Canisio Hillebrand, 265 | Cristo Rei | Francisco Beltrão
Tel.: (46) 99177-8477 | E-mail: vinifbueno@hotmail.com

Engenharia Civil — Pericias Imobiliárias

BERNARDI

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

**Endereço do imóvel**

Rua Maringa n° 1400 – Vila Nova

| Cidade | UF |
|---|---|
| Francisco Beltrão | 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**

Odilia Missio

| Tipo de Imóvel | Área total do imóvel (m²) |
|---|---|
| Casa Comercial | 623,72 m² |

**Metodologia**

Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado

**Valor de Avaliação do Imóvel**

R$ 12.000,00

**Perspectiva de Liquidez do Imóvel**

Normal

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

Francisco Beltrão, 30 de junho de 2022

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

***Engenheiro Civil***

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

## 1. RESUMO EXECUTIVO:

**DADOS DO CONTRATANTE:**
**NOME DA EMPRESA: MUNÍCIPIO DE FRANCISCO BELTRÃO - PR**
**CNPJ: 778165100001-66**

**DADOS DO CONTRATADO:**
**NOME DA EMPRESA: G.C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERÍCIA**
**CNPJ: 41.083.335/0001-06**

---

**DATA DA VISTORIA:** 29/06/2022

---

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

---

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

---

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

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

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

Variável dependente : **Valor Total** : Preço Total de cada imóvel
Variável dependente : **Valor unitário** (descartado)
Variável independente :
Àrea construida : Dimensão da área total em metros quadrados m2.
Distância ao polo valorizante : Representada pela distância em linha reta do imóvel (metros).

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

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

---

**LOCALIZAÇÃO**:

Rua: Maringa

Bairro: Vila Nova

N° 1400

CEP: 85601-700

Cidade: Francisco Beltrão PR

---

**ÁREA CONSTRUIDA**: 623,72 m²

---

**DOCUMENTAÇÃO**: Matrícula nº 490, Cartório Registro de Imóveis da comarca de Francisco Beltrão PR

**MERCADO**: De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para aluguel estão entre R$ 1.000,00 e R$ 17.600,00 R$, dependendo da área construida, padrão do imovel e sua localização.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE PRECISÃO III**

**AVALIAÇÃO**: Valor de mercado para aluguel

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

# AVALIAÇÃO

Índice geral: Página


1. Resumo do Executivo ..... 2
2. Índice ..... 4
3. Solicitante ..... 5
4. Priprietário ..... 5
5 Objetivo ..... 5
6. Objetivo da Avaliação ..... 5
7. Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes ..... 5
8. Identificação e Caracterização do imóvel Avaliando ..... 6
8.1 Caracterização Física do Imóvel ..... 6
8.2 Serviços de Infra-Estrutura ..... 6
8.3 Caracterização do Imóvel Avaliando ..... 6
8.4 Benfeitorias, Localização, Caracterização da região e entorno ..... 8
9 Diagnóstico de Mercado ..... 25
10. Metodologia Empregaga ..... 26
11. Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados ..... 26
12. Especificação da Avaliação ..... 27
13. Valor Total doImóvel ..... 29
14. Observações Complementares Importantes ..... 30
15. Prosissional Responsavel ..... 30
16. Conclusão ..... 30
17. Anexos ..... 31

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias
BERNARDI

**03. SOLICITANTE**

Prefeitura de Francisco Beltrão PR

**04. PROPRIETÁRIO**

Odilia Missio

**05. OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de aluguel

**06. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Tipo do bem: Casa Comercial de 623,72 m²

Endereço do imóvel avaliando: O imóvel encontrasse na Rua Maringa n° 1400, Bairro Vila Nova, próximo á faculdade Unioeste da cidade de Francisco Beltrão PR.

Documentação: Matrícula n° 490, do Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão – PR

**07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

- O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (NBR – 14.653-2) da associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.
- As Atividade básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elemento:
- - Vistoria realizada "in loco" em 29/06/2022
- - Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- - Dados apenas de ofertas.
- -Coleta de dados realizada junto ás imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa –fé
- - A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentações

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

fornecida pela contratante, proprietário e pela vistoria "in loco".

## 8.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

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

O Imóvel fica localizado em um dos principais bairros da cidade e tem acesso rápido aos principais pontos da cidade.

### 8.2 SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

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

### 8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

Casa Comercial, localizado no bairro Vila Nova da cidade de Francisco Beltrão PR. Com área construida de 623,72.Trata-se de um imóvel para uso comercial, edificado em terreno em declive com área descrita no item anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Francisco Beltrão PR, matrícula 490. O imóvel avaliado possui estrutura geral em alvenaria, padrão construtivo médio, idade aparente 15 anos e encontra-se em estado de conservação bom.

Os principais elementos que influenciam na valorização do imóvel são:

Localizado em uma dos principais bairros da cidade.

Localização de fácil acesso

Facilidade de condução para outros pontos da cidade.

Imóvel conservado, estado de conservação bom.

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

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

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

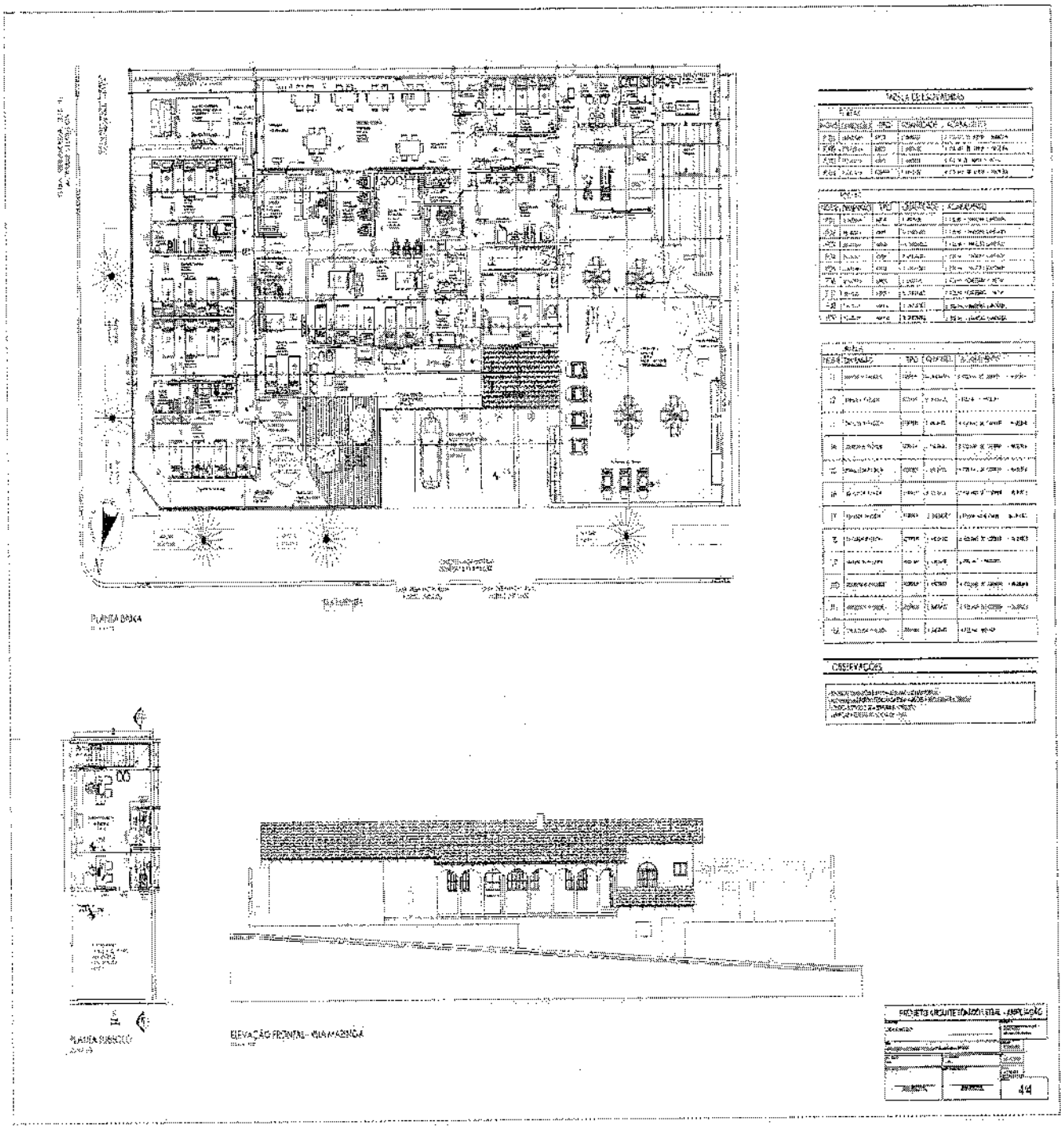



**Figura 1 / Planta Baixa / Fonte: Rômulo Missio**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## Zoneamento

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO - 2017

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

| ZONA | USO PERMITIDO: | PERMISSÍVEL: | PROIBIDO: | OBSERVAÇÕES: |
|---|---|---|---|---|
| ZONA CENTRAL DOIS — ZC 2 | - Habitação Coletiva<br>- Habitação de Uso Institucional<br>- Habitação Transitória<br>- Comércio 1 | - Habitação Unifamiliar<br>- Habitação em Série<br>- Comércio 2 – lazer e cultura<br>Comércio 2 – ensino<br>- Comércio 2 – saúde<br>- Comércio 2 – culto religioso<br>- Comércio e Serviço Vicinal<br>- Comércio e Serviço de Bairro<br>- Comércio e Serviço Setorial<br>- Indústrias Tipo 1<br>**USO TOLERADO:**<br>- Indústrias Tipo 2 | TODOS OS DEMAIS USOS | (*1) - Coeficiente de aproveitamento básico, sem descontos das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área de edificação.<br>(*2) - Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.<br>(*3) - O recuo obrigatório de 3,50 m destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento de lixo orgânico e reciclável.<br>(*4) - Para os lotes de esquina, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m, e na rua secundária o recuo será de 2,00 m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinante do recuo de 5,00 m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 3,00 m para subdivisão de lotes existentes.<br>(*5) - Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 pavimentos (máximo de 14 m de altura). Após quatro pavimentos o afastamento será de 1,50 m (um metro e meio) acrescidos de 2 % (dois por cento) da altura total da edificação a partir do nível da rua. Os balcões abertos (varandas e sacadas) poderão avançar até no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).<br>(*6) - Será apenas permitida a ocupação máxima do terreno, com acréscimo, para pavimentos para fins de garagens e uso comercial, com a apresentação de projeto de retenção, escoagem ou infiltração das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas na consulta prévia.<br>(*22) - Mediante Outorga Onerosa, concessão de acréscimo de potencial construtivo. |

| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - (*1) (*2) | | |
|---|---|---|
| MÍNIMO: | BÁSICO: | MÁXIMO: |
| 0,2 | 8 | 12 - (*2) (*22) |

| | |
|---|---|
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: | 80 / 90 % - SUBSOLOS + GARAGENS - (*6)<br>80 / 90 % - ATÉ 2 PAVIMENTOS - (*6)<br>80 % - ATÉ 4 PAVIMENTOS<br>60 % - ACIMA DE 4 PAVIMENTOS |
| ALTURA MÁXIMA / Nº DE PAVIMENTOS: | LIVRE |
| RECUO FRONTAL MÍNIMO: | 1,50 m - PAVIMENTO COMERCIAL - (*3)<br>5,00 m - PAVIMENTO RESIDENCIAL - (*4) |
| AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS: | 1,50 m - (*5)<br>1,50 m + 2 % - DA ALTURA TOTAL - (*5) |
| ÁREA MÍNIMA DO LOTE: | 360,00 m2 / 450 m2 - ESQUINAS |
| TESTADA MÍNIMA DO LOTE: | 12,00 m / 15,00 m - ESQUINAS |
| TAXA DE PERMEABILIDADE | 20 % - (*6) |

LEI MUNICIPAL nº 4.612/2019 - ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

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

## 8.4 BENFEITORIAS / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

Engenharia Civil — Pericias Imobiliárias

BERNARDI

| Características da região e entorno |
|---|
| Atividade predominante: Comercial |
| Padrão construtivo do entorno: elevado |
| Zoneamento: ZC2 – Zona de comercio um:se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de alta densidade. |
| Tráfego de pedestres: alto |
| Tráfego de veículos: Tráfego de veículos alto. |
| Pavimentação do logradouro: Pavimentação em asfalto |
| Pavimentação do passeio: sem pavimentação |
| **Infraestrutura:** ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☒ Cás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone |
| **Serviços públicos:** ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo |
| **Influências valorizantes:** ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/praças, ☐ Posto policial,☒Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☒ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação |
| **Influências desvalorizantes:** ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes |

| Características do imóvel |
|---|
| **Formato do terreno: Quadrado** |
| **Situação de quadra: esquina** |
| **Uso do solo: Solo firma, sem aterro.** |
| **Acesso: calçada** |
| **Topografia: declive** |
| **Tipo de cercamento:** ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela |
| **Superfície:** ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒Seca |

| Condição de ocupação* |
|---|

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

| | |
|---|---|
| ☐ Ocupado | ☒Desocupado |

| Benfeitorias | Idade aparente: 15 anos | Área Privativa = 623,72 m² | Nº de Pav: Térreo |
|---|---|---|---|
| | Padrão | Conservação | Tipologia |
| | ☐Rústico | ☐Novo | ☐Apart |
| | ☐Proletário | ☒Entre novo e regular | ☐Box |
| | ☐Econômico | ☐Regular | ☒Casa |
| | ☐Simples | ☐Entre simple e regular | ☐Galpão |
| | ☐ Médio | ☐ | ☐Loja |
| | ☒ Superior | ☐Entre | ☐Pavimento |
| | ☐Fino | ☐Reparos importantes | ☒Prédio |
| | ☐Luxo | ☐Entre reparos importantes e s/valor | ☐Terreno |
| | ☐Outros | ☐Sem valor | ☐Outros |

| Material utilizado | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev. Fachadas | Estrutura |
| ☐Madeira | ☒ Madeira | ☐ Cerâmica | ☐ Alumínio | ☒ Pintura | ☐ Portante |
| ☐Lajota | ☐Laje | ☒Fibro cim. ondulado | ☒Ferro | ☐Tijolo à vista | ☒Alvenaria |
| ☐Cerâmica | ☒Gesso | ☐ Telha Francesa | ☒Madeira | ☐Fulget | ☐Madeira |
| ☐Basalto | ☒Pvc | ☐Alumínio | ☐PVC | ☐Cerâmica | ☐Metálica |
| ☐Granitina | ☐Placas acústicas | ☐Galvanizado | ☐Outros | ☐Madeira | ☐N. Identificada |
| ☐Vinílico | ☐S/ forro | ☐Laje | | ☐Vidro | |
| ☐Carpete | ☐ Aglomerado | ☐Capim | | ☐Pedra | |

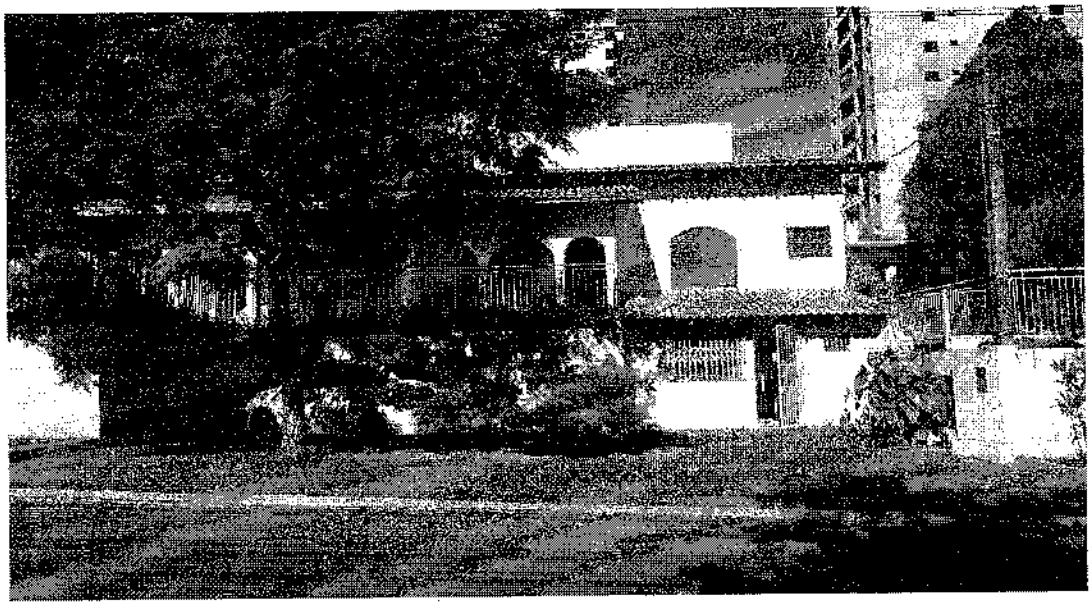
Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐Cimento | | ☐Telha de zinco | | ☐Reboco chapiscado | |
| ☐Outros | | ☐Outros | | ☐Outros | |

| SEGUNDO SUA CONSERVAÇÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐Em ruína | ☐Parcialmente deteriorado | | ☐Regular | ☒Conservado |
| **SEGUNDO SEU ESTADO EM RELAÇÃO À CONCEPÇÃO ORIGINAL** | | | | |
| ☒Preservado | ☐Restaurado | ☐Reconstruído | ☐Adaptado | ☐Descaracterizado |
| **SEGUNDO O SEU USO ORIGINAL** | | | | |
| ☐Residencial urbano | ☐Residencial rural | ☐Industrial | ☒Comercial | ☐Serviços |
| ☐Inst. governamental | ☐Institucional religioso | ☐Institucional militar | ☐Outros institucionais | |

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

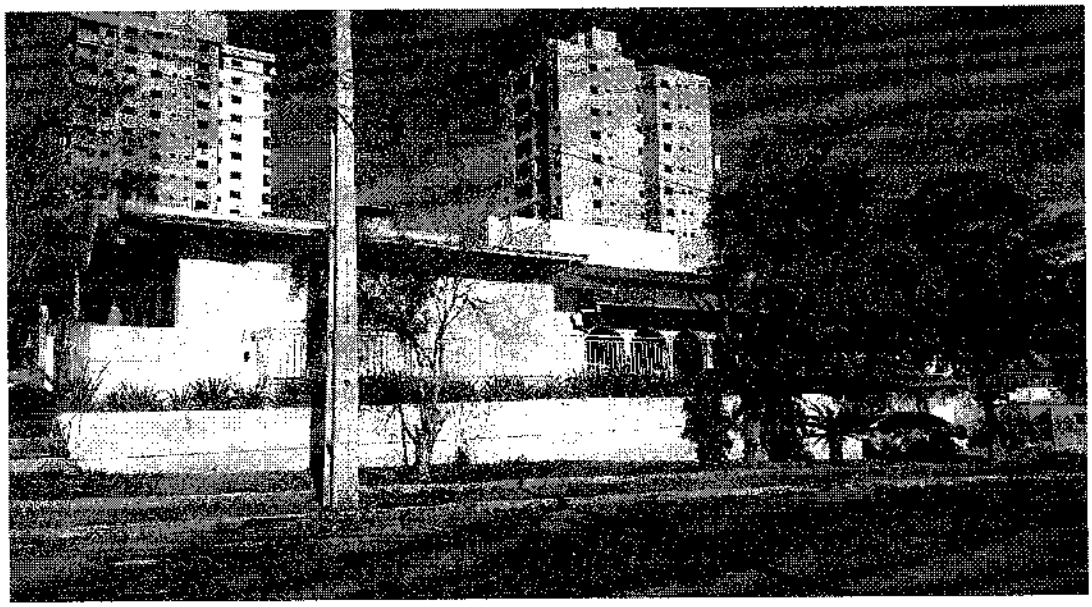


**Rua Maringa**

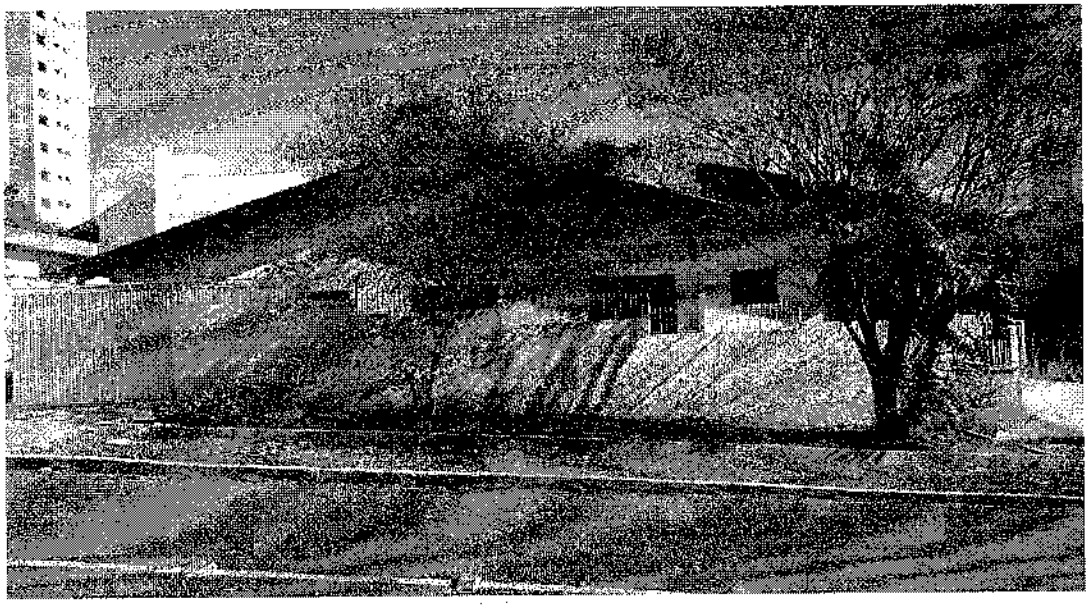
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



**Rua Maringa**

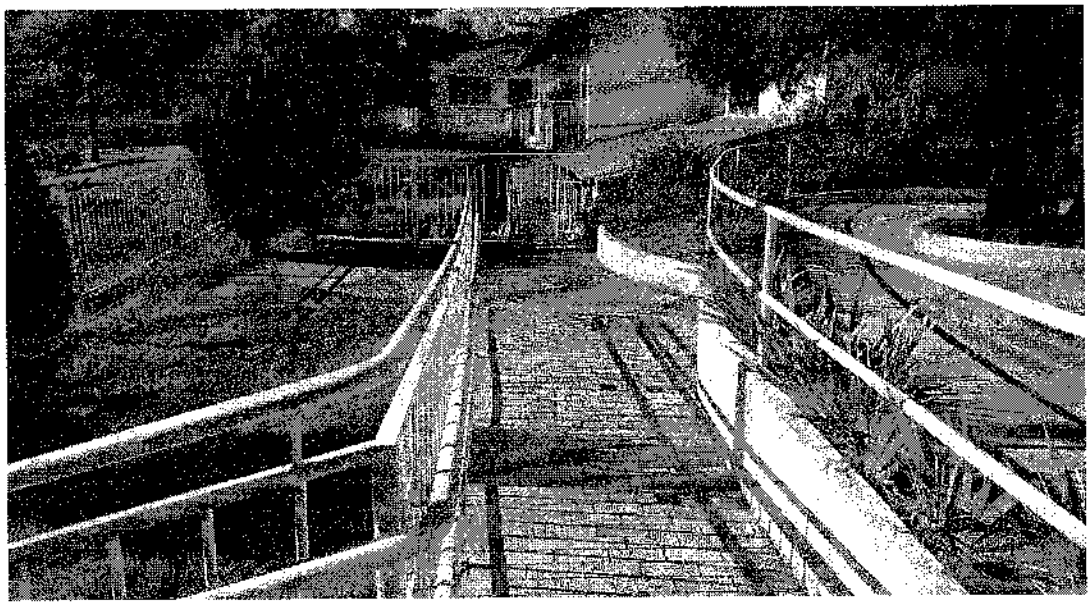


**Rua Maranhão**

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



**Calçada de acesso**

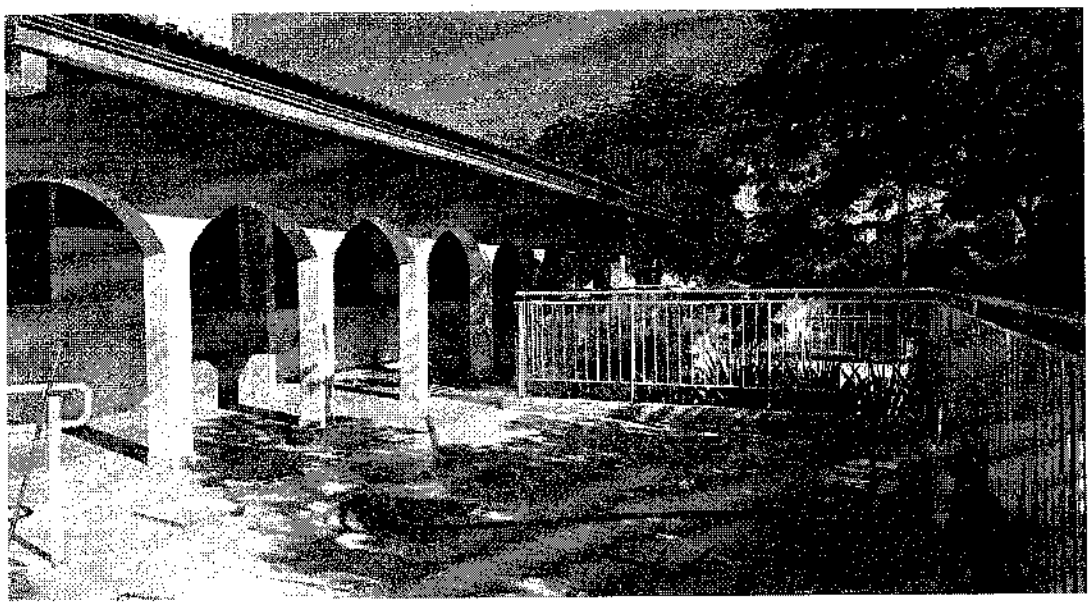
**Jardim**

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

**Jardim**



**Acesso aos fundos da casa.**

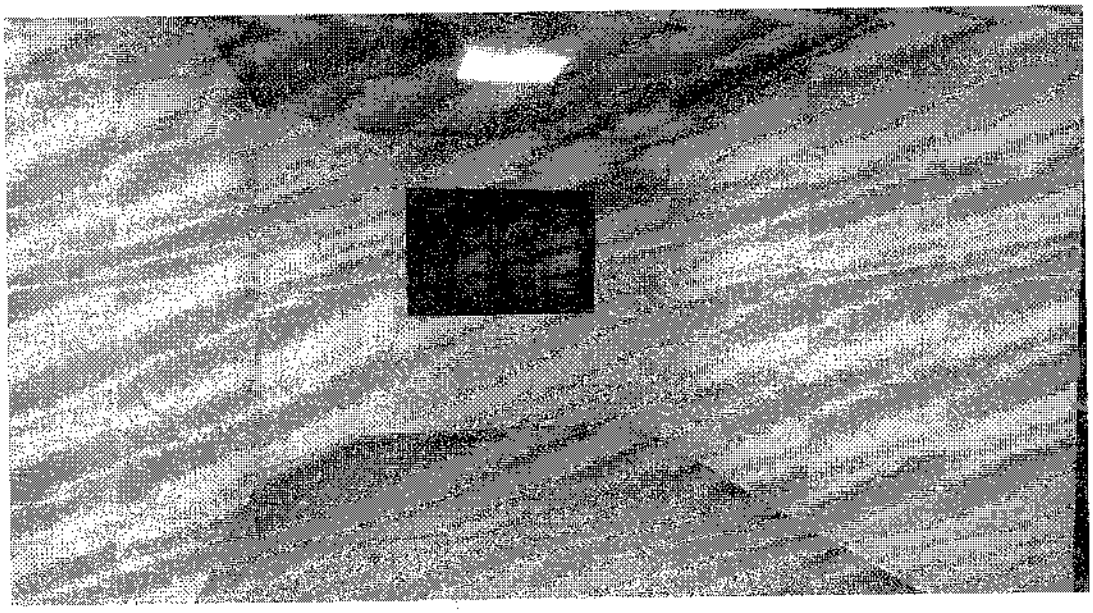
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

**Entrada / Fundos**

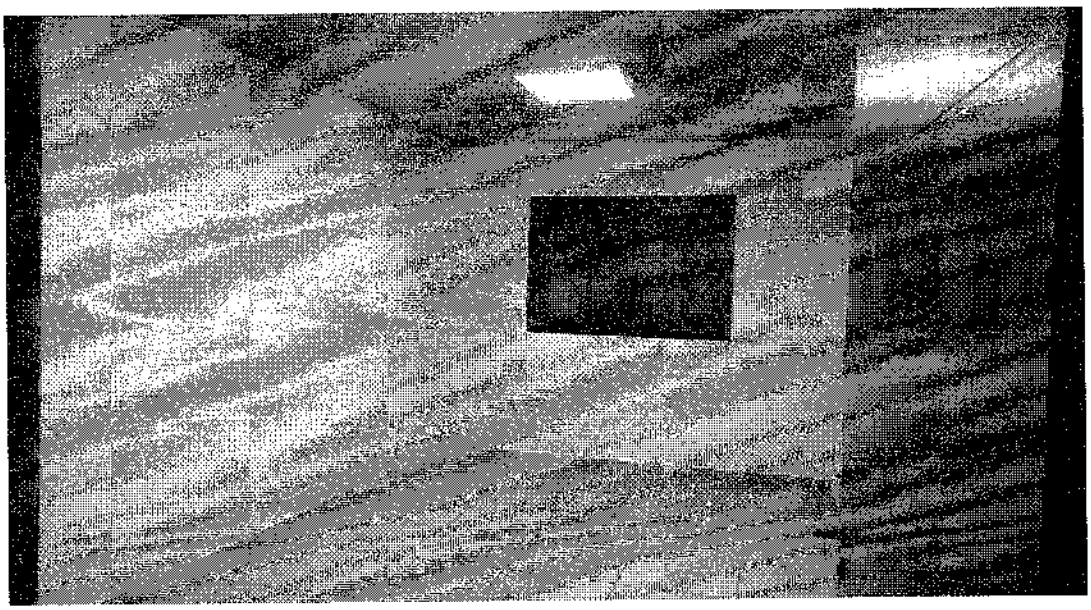
**FOTOS EXTERNAS**



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

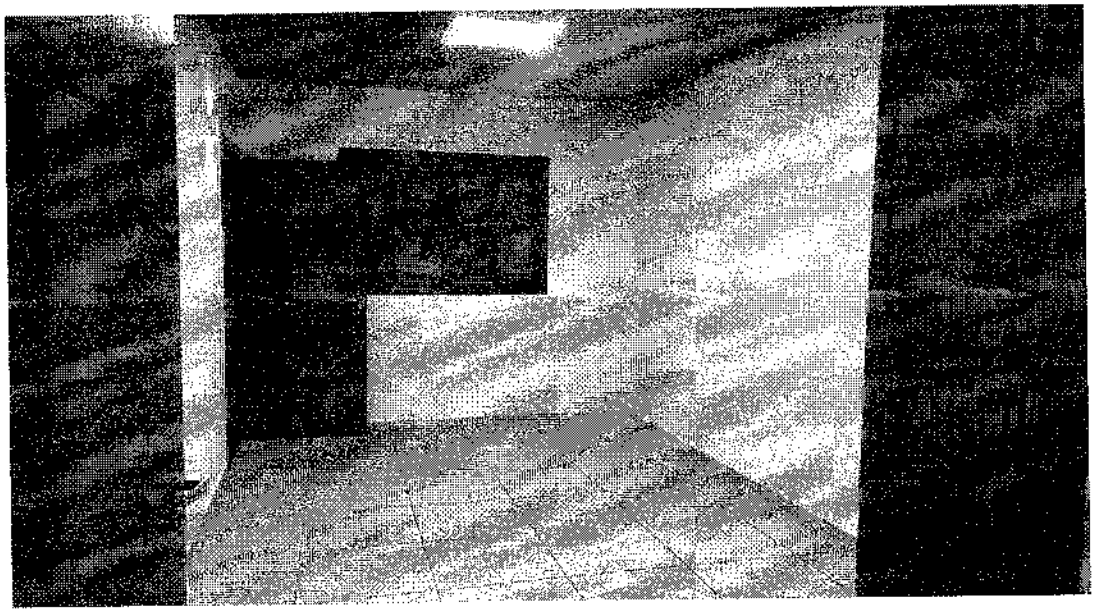
BERNARDI



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

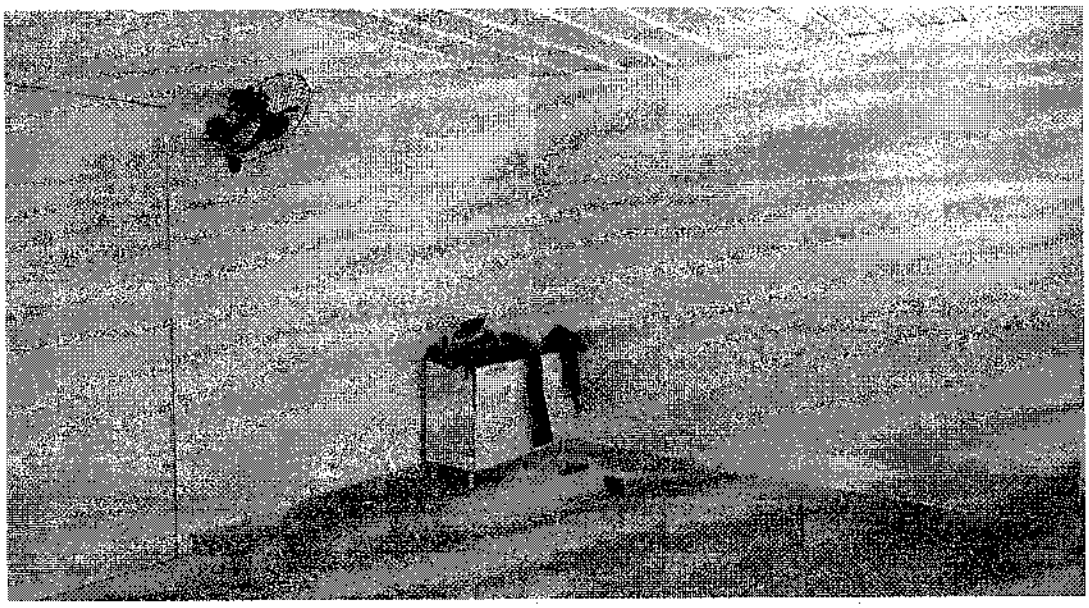
BERNARDI



Engenharia Civil

Pericias Imobiliárias

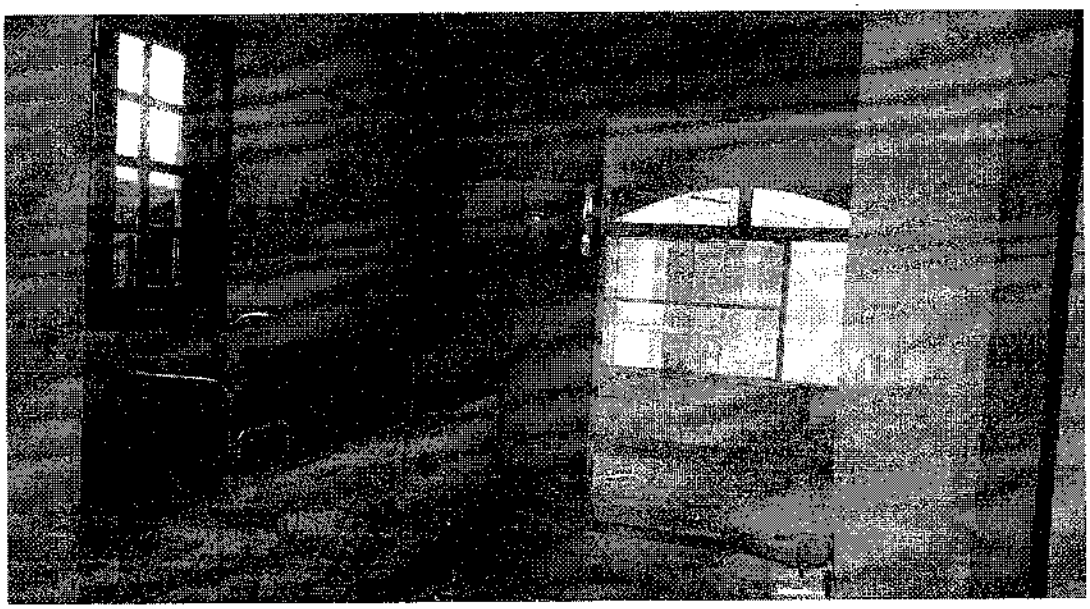
BERNARDI



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



Engenharia Civil

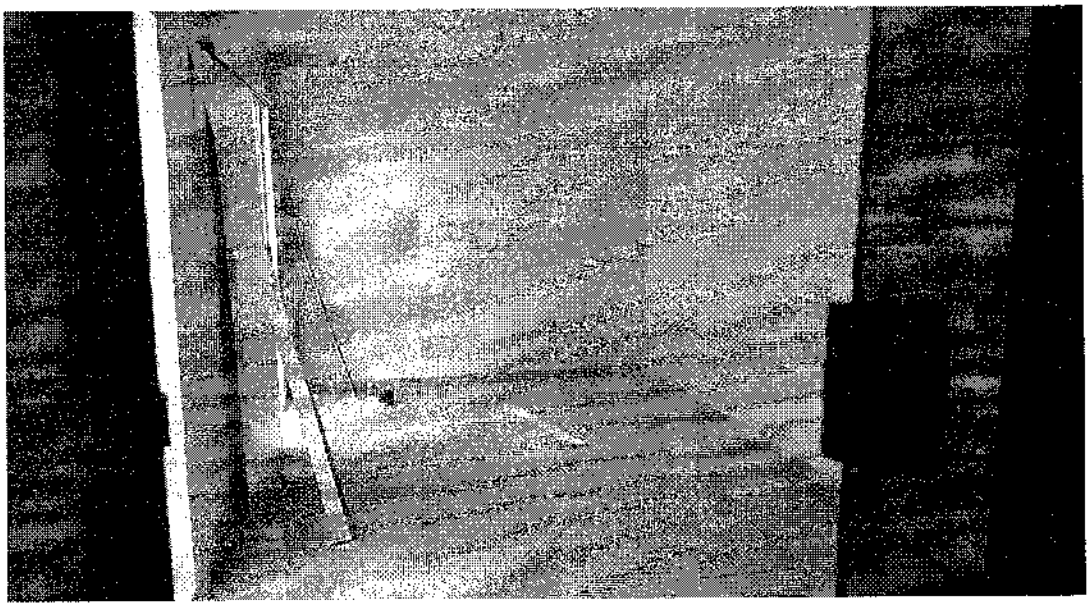
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

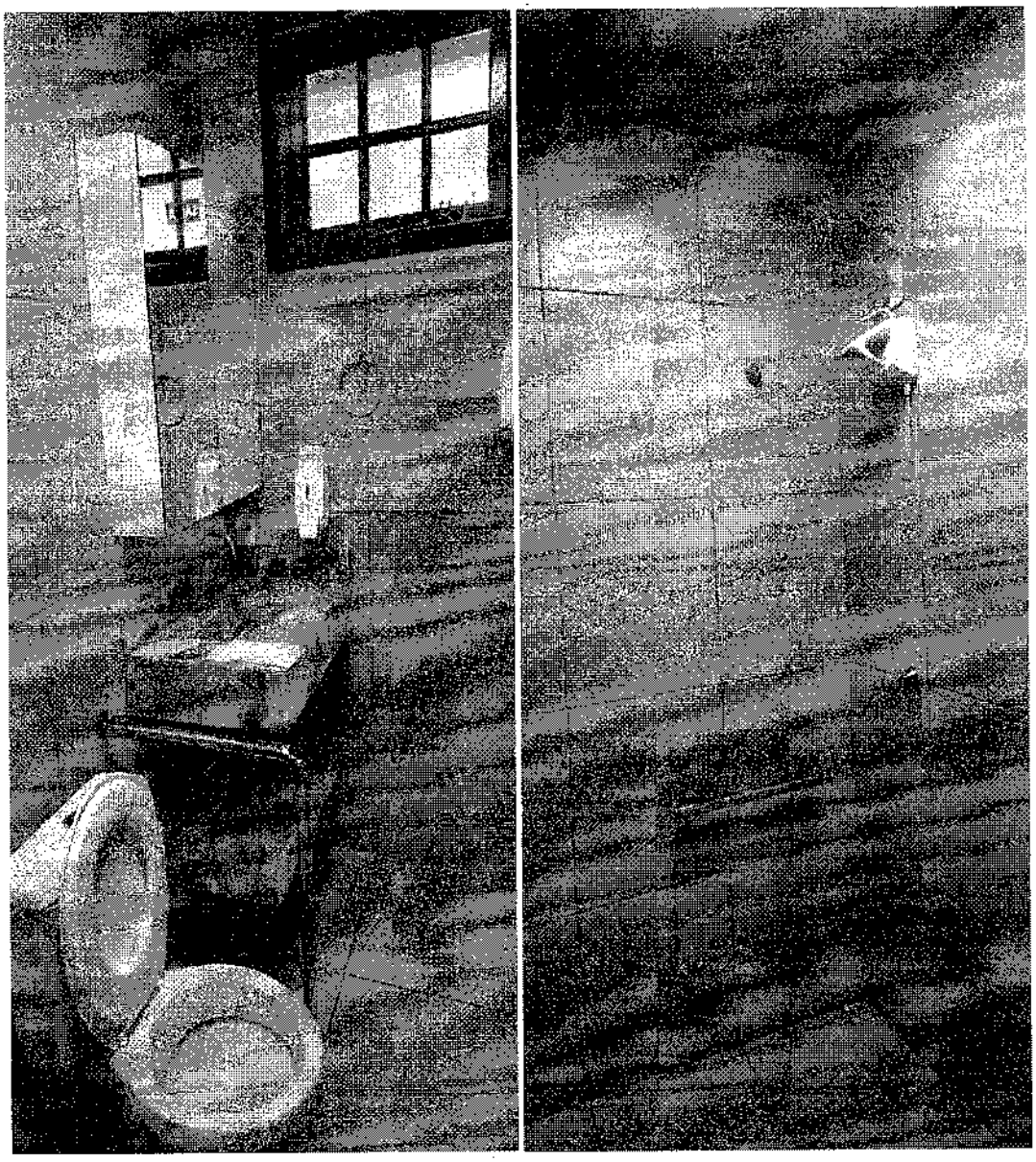


**BANHEIROS**

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

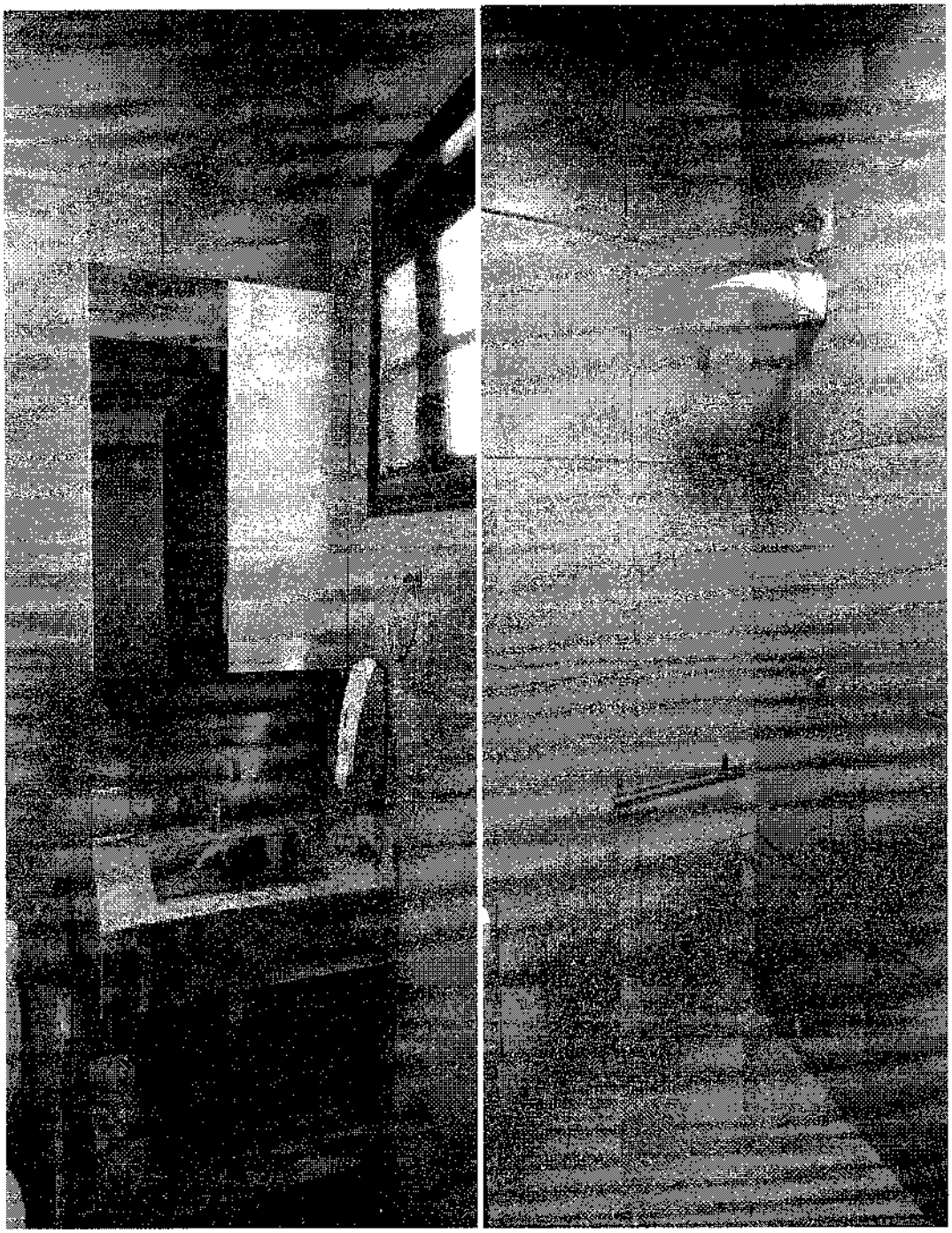
BERNARDI



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

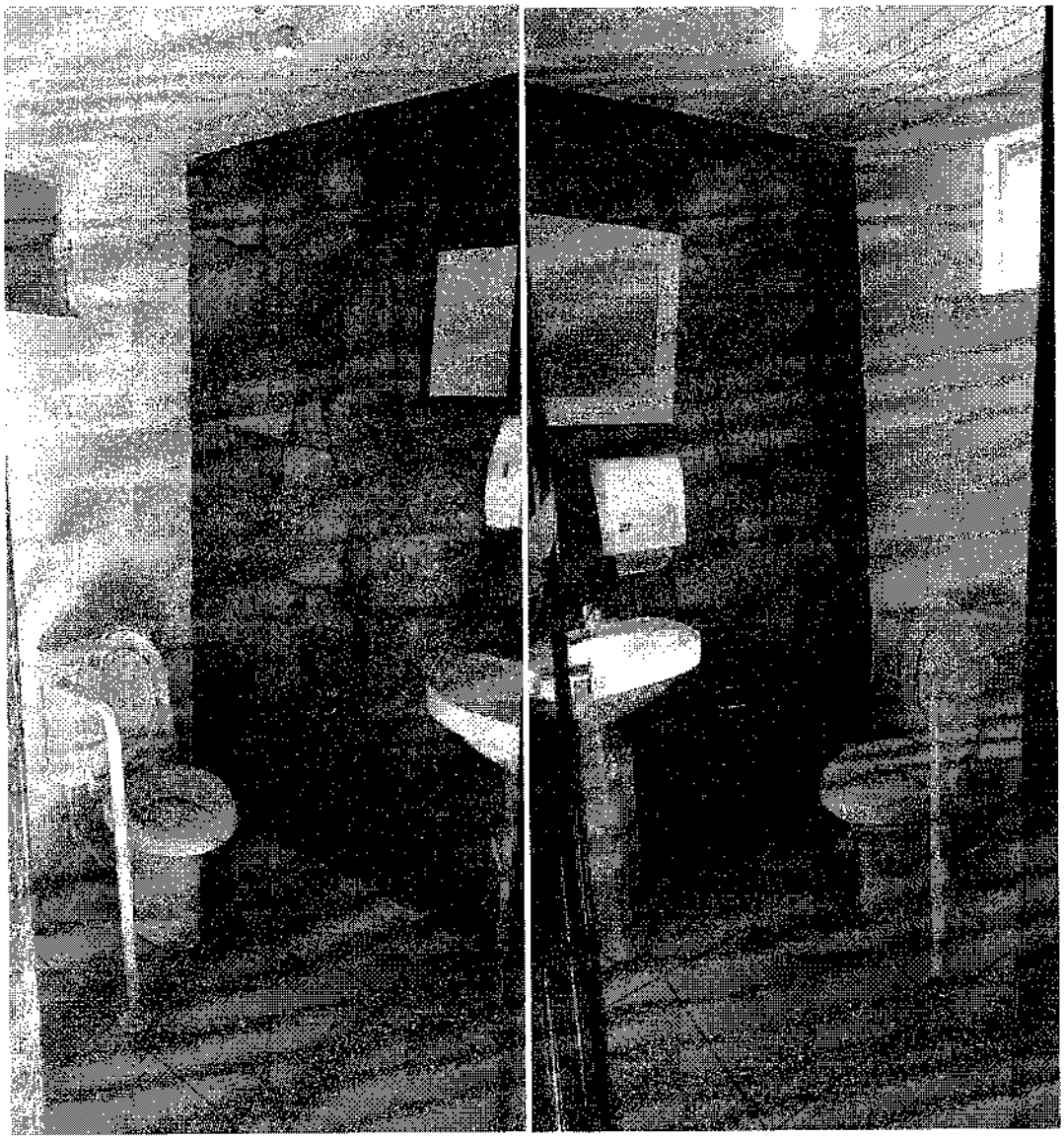
BERNARDI



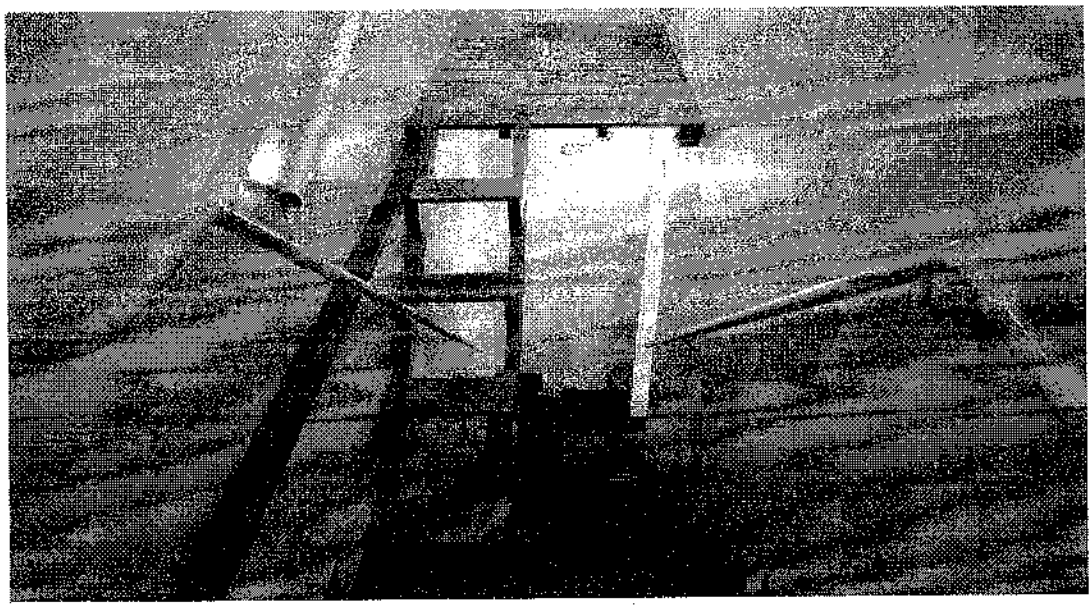
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



Engenharia Civil
Perícias Imobiliárias
BERNARDI



Escadas

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

Engenharia Civil
Perícias Imobiliárias
BERNARDI

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

## 10. METODOLOGIA EMPREGADO

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home"..

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisa: de 29/06/2022 a 30/06/2022.

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

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 Toal (R$)**: variável dependente, representando o valor total de cada elemento.

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

GRAU DE PRECISÃO III

O laudo se enquadrou no grau de precisão III, conforme tabela de abaixo, com amplitude de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa somar **22,97 %**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

## Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Engenharia Civil — Pericias Imobiliárias — BERNARDI

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

**Grau de precisão do modelo de regressão linear**

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

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

## 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valor de mercado: Aluguel:

R$ 12.000,00 (Doze mil reaiss)

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

Junho de 2022.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

| | |
|---|---|
| Àrea construida m² | 623,72 m² |
| Valor Total R$ | 12.000,00 |
| Distancia ao polo Valorizante m | 809,54 m |
| Estado de Conservação | 2 |

Engenharia Civil
Perícias Imobiliárias
BERNARDI

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

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

Resultados para o Campo de Arbítrio:

| | Unitário (R$/m²) | Total (R$) | Amplitude |
|---|---|---|---|
| Mínimo | 16,85 | 10.515,41 | -15% |
| Calculado | 19,83 | 12.371,07 | --- |
| Máximo | 22,80 | 14.226,73 | +15% |
| **Valor adotado: R$ 12.000,00** | | | |

## 14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTNTES

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

## 15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

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

## 16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com área construída de 623,72 m², o seguinte valor de mercado para aluguel:

**Valor de avaliação: R$ 12.000,00**

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## 17. ANEXOS

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

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

Francisco Beltrão, junho de 2022

_____*Assinado Digitalmente*_____

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

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## ANEXO I

Registro de Imóveis
Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná

Livro Nº 2 - Registro Geral

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

R-1-5.690- Nos termos da Escritura Pública de compra e venda,lavrada no 2º tabelião desta cidade,Sr.Bairon Coelho de Souza,livro 26 fls 162 o verso em data de 17 de novembro de 1.976.O imóvel constante na presente matrícula foi adquirido por CLÁUDIO JOSÉ GANTO DITZEL,brasileiro,casado,bancário,portador da CI Nº 958.018-Pr inscrito no CPF/MF sob nº 139.926.769 residente e domiciliado nesta cidade -Por compra feita de IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA,brasileiros,casados,ela do lar,ele escriturário,residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçu mun. de Dois Vizinhos-Pr inscritos no CPF/MF sob nº 014.593.929-49neste ato representados pelo procurador Sr.Artemio Valentin Sutille,brasileiro,casado,do comércio,portador da CI Nº 466.623-Pr- Pelo preço de Cz$ 20.000,00-(VINTE MIL CRUZEIROS) Não havendo condições- O referido é verdade e dou fé.Francisco Beltrão,20 de abril de 1.976.

Custas Cz$ 253,00-

VIDE VERSO.

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR
Certifico que o Selo de Autenticidade foi aposto no último ato deste documento composto por mais de uma página.

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Registro Geral

02

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

AV-6-M-490-Data 25/07/1980- Averbação - Procede-se a presente averbação em complementação ao registro 5, da presente matrícula: O prazo de carência do financiamento é de 18 meses.- O vencimento da 1ª prestação-capital + encargos em 25.02.82 e o vencimento da 1ª prestação-encargos, em 23.06.80 e o vencimento da 1ª prestação-capital + encargos em 25.02.82.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 25 de julho de 1980.

AV-7-M-490-Data 25/07/1980- Averbação de Cláusula 13ª do Contrato de Mútuo-469 assinado com o BNH, o Agente da e este, em caução, deus créditos creditórios decorrentes da garantia ora constituída.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 25 de julho de 1980.
Cr$3.1.165,00

AV-8-M-490-Data 20/12/1983- Liberação de Hipotecas e Caução do BNH - Procede-se a presente averbação, em conformidade e nos termos dos instrumento particular, firmados pelos administradores do Banco do,digo, do BANCO BANERDUS DO BRASIL SA, e BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, firmados em Curitiba, respectivamente, em 10/07/81 e em 06/07/81,do BNH 06.ACR9-0080/BLR2E/1953/?21/81, em que autorizam liberação e cancelamento de hipoteca e caução,vinculados aos Contratos firmados pela eg. de Francisco Beltrão-BANERDUS/96? vivamente registrados sob nºs R-2, AV-3, R-5, AV-6 e AV-7, da presente matrícula. Fica nesta data o presente imóvel livre de ônus e hipotecas.- O referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 20 de dezembro de 1983.

DATA 04/11/1985. R-9-M-490. Transferência: Nos têrmos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelionato de notas desta cidade, pelo tabelião, Sr. Hercilio Marculino Cardoso, às Fls.129, do livro nº57, em data de 20 de novembro de 1984., o imóvel constante na presente matrícula com benfeitorias foi adquirido pelo Sr. ACACYR MACHADO PINTO, brasileiro, casado com Vilma Rinaldi Pinto, filha de Idalino Rinaldi e Inês Olsora Rinaldi, ela filha de Pedro Caetano Pinto e Jesus de Maria Machado, portador da CI RG-424 359-5-Pr, portadores da Cert. de Casamento nº426, fls.126, livro 2 do CRC de Fco Beltrão., residentes e domiciliados em Dois Vizinhos-Pr., inscritos no CPF/MF-028.445.409/53., por compra feita de CLÁUDIO JOSÉ DANTO DITZEL e sua esposa WANDA GREDIN DITZEL, brasileiros, casados, ele portador da CI RG-758 018-Pr., ela do lar, portadora da CI RG-1.578.439-Pr., residentes e domiciliados nesta cidade e comarca, inscritos no CPF/MF-139.926.789/00., neste ato representados por seu procurador, Sr. Valmir Ramos, brasileiro, casado, portador da CI RG-1.244.850-Pr., pelo preço de Cr$16.000,000 DEZESSEIS MILHÕES CRUZEIROS CONDIÇÕES: as constantes da escritura. Distribuído sob nº 9.977/85.

AV-10-M-490-

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Livro Nº 2 — Registro Geral — Comarca de Francisco Beltrão — Estado do Paraná — 2º Ofício

Nº 490 — Ficha 2-v8.

R-9 - O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 04 de novembro de 1.985. Oficial. Cr$.244,459

DATA:10/05/1.988. R-10-M-490. Transferência: Nos têrmos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com caráter de Escritura Pública e Venda, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela lei nº5.049 de 29 de junho de 1.966., o imóvel constante na presente matrícula, foi adquirido pelo Sr."NILTON RINALDI"., brasileiro, casado com a Sra. Viane Maria Hartmann Rinaldi, vendedor, portador da CI nº1.825.640-pr e CPF nº335.148.019/91., residente e domiciliado nesta cidade., por compra feita de "MOAVIR MACHADO PINTO e sua mulher Sra."VILMA RINALDI PINTO"., brasileiros, casados, ele representante comercial, ela do lar, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.424.3595-Pr e 1.253.117-69Pr., e CPF Nº023.445.409/53 e 663.108.839/53., residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de Cz$.2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE CRUZADOS), CONDIÇÕES: pura e simples. Distribuido sob nº.810/88. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 10 de maio de 1.988.
Cz$.188,00+Ir.1.238,00+CPC.317,80+ASM.33,45+Prot.133,80 Total:Cz$.7.911,05

DATA:10/05/1.988. R-11-M-490. Hipoteca de 1º GRAU. Nos têrmos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com caráter de Escritura Pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela lei nº5.049, de 29 de junho de 1.966., o imóvel constante na presente matrícula, ficará em garantia hipotecária em primeira e especial hipoteca, em favor da "CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF); sendo mutuários devedores:"NILTON RINALDI e sua mulher dona:VIANE MARIA HARTMANN RINALDI"., brasileiros, casados, ele vendedor, ela professora, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs. 1.825.640-pr e 1.897.532-pr e CPF nº335.148.019/91, residentes e domiciliados nesta cidade., sendo o valor do mútuo: Cz$.1.800.000,00. OTN:1.391,213.21. Valor da Garantia: Cz$.2.644.000,00. TCN:2.777,98297. Plano de Reajuste/Sistema de Amortização: PES/SFA/PRICE. Época de reajuste das prestações: 60 dias após reajuste categoria profissional. Vencimento da primeira prestação: 09/05/1.988. Prazo em meses: 300. Taxa Anual de Juros:Nominal:7,0000% Efetiva:7,2904%. Encargo inicial: prestação: Cz$.15.432,01+Seguros:Cz$.2.117,06+Prot.: Cz$.462,96. total: Cz$.18.052,03. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 10 de maio de 1.988.
CUSTAS: Cz$.7.911,05.

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

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

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

Engenharia Civil — Pericias Imobiliárias

BERNARDI

Registro Geral — Folha 02

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

AV-12-M.; tendo o imóvel constante na presente matrícula livre de ônus e hipoteca. O referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 13 de Março de 1995.-

DATA:28/03/1.995. R-13-M-490. Transferência: Nos têrmos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelião de notas desta cidade, Sra.Iracema H. Cardoso, às fls.44, do livro nº81-A, em data de 16 de MARÇO de 1.995., o imóvel constante na presente matrícula, foi adquirido em COMUM nas regras e proporções, pelas Sras; "ODILA MISSIO", brasileiro, solteira, medica, portadora da CI nº8934.677-pr e CPF nº034 351 569/53., e "MARILIA DE FÁTIMA BATISTELA GARCIA", brasileira, casada com o Sr. Walter de Castro Garcia Junior., do lar, portadora da CIn°4.056.730-0-Pr e CPF nº644 385 469/15., ambas residentes e domiciliadas nesta cidade., por compra feita de "NILTON RINALDI RINALDI e sua esposa, Sra.VIANE MARIA HARTMANN RINALDI"., brasileiros, casados, ele vendedor, ele professora, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.1.525.640-pr e 1.897.532-Pr e CPF nº335 148 019/91, residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de R$.40.249,81 (QUARENTA MIL, DUZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS). Foi apresentada a Guia de Recolhimento do Imposto Inter-Vivos sob.nº.7371/95 e certidões negativas. CONDIÇÕES: Pura e Simples.Distribuido sob.nº.348/95. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 28 de MARÇO de 1.995.

C:3.650,000 VRC.

**DATA:11/05/2.011. Protocolo n° 61.482 R-14-M-490. Alienação Fiduciária:** Nos termos do contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, n° 155551173011, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os devedores fiduciantes **"ODILA MISSIO"**, Já qualificados no R-13-M, Anuente, Marilia de Fatima Batistela Garcia, aliena o imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária a **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério Público da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n° 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n° 1759 de 19/03/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 / 4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ 00.360.305/0001-04, no ato representada por VALNEI LUIZ MARANGON, brasileiro, economiário, portador da CI-RG n° 32359932, expedida por SSP-PR, em 03/06/1980 e do CPF 451.834.469-49, conforme Procuração lavrada às fls. 104 do livro 2318, em 31/05/2004 no 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls. ~~173/175 do livro 2-a, em 02/11/2005 no 4º Serviço Notarial Ofício de Notas de Cascavel-PR~~.

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Livro Nº 2 — Registro Geral

Matrícula 490 — Folha 03v

Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná
2º Ofício

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

R$666,20 — C: 4.312,00 – VRC –

AV-15-490, Protocolo nº 79.142 (03/05/2019), Liberação de Alienação Fiduciária: Procede-se esta averbação em conformidade com o documento de autorização para cancelamento da Propriedade Fiduciaria Financiamento de Crédito Imobiliário, firmado pelos administradores do banco Caixa Econômica Federal, agência desta cidade, em data de 09/04/2019, para liberar a garantia Fiduciária constante no R-14. Ficando portanto o presente imóvel livre da referida alienação e de quaisquer Ônus. O referido é verdade, dou fé. Subscrito por Caroline Silva dos Santos - Auxiliar. Francisco Beltrão, 09 de MAIO de 2.019. C.630,00 VRC - R$121,59

Serviço de Registro de Imóveis – 2º Ofício
Rua Barão do Rio Branco, 1.197 – Sala 62 – Fone (46) 3523-4732
85.601-600 – Francisco Beltrão – PR
AUTENTICAÇÃO
Certifico que a presente é cópia fiel do documento apresentado neste cartório.
Data: 14 de julho de 2022
Patrícia Costa de Chiquera – Auxiliar
Certidão fornecida nos termos do § 2º do Art. 22 da Lei 6.015

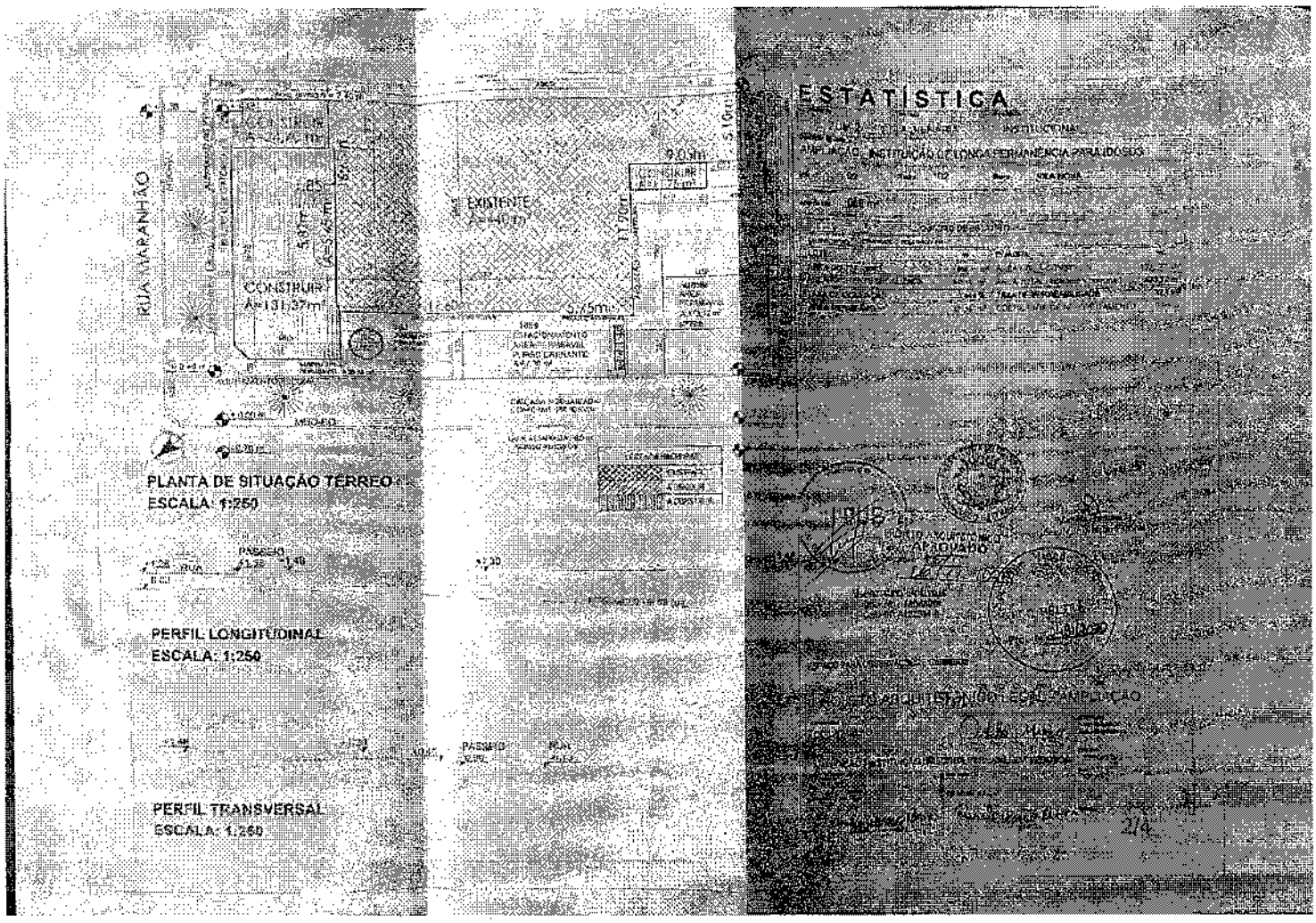
FUNARPEN
SELO DIGITAL
F4R3V.KdqPZ.cQ3p9-fYwAx.cvqvV
http://selodigital.funarpen.com.br

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

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI




QUADRO DE ESTATÍSTICA

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

## ANEXO II

## Modelo do SisDEA

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

Descrição do modelo:
Sala Comercial

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

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

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

**Dados Coletados: 21 dados**
**Dados Efetivamente Utilizados: 19 dados**
**Variáveis Utilizadas (k): 4 (sendo 3 independente)**
**Grau I: 3 (3+1) = 16 dados**

Engenharia Civil — Perícias imobiliárias

BERNARDI

## Tabela de dados amostrais

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

**Imóveis em vermelho descartado**

Engenharia Civil

Pericias Imobiliárias

BERNARDI

# Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 ) **Modelo:**

- PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO

2 ) **Data de referência:**

- quinta-feira, 30 de junho de 2022

3 ) **Informações Complementares:**

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

1 ) **Estatísticas:**

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

1 ) **Normalidade dos resíduos:**

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

1 ) **Outliers do modelo de regressão:**

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

1 ) **Análise da variância:**

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 344753614,740 | 3 | 114917871,580 | 29,511 |
| Não Explicada | 58410508,944 | 15 | 3894033,930 | |
| Total | 403164123,684 | 18 | | |

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

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

9 ) **Testes de Hipóteses:**

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

10 ) **Correlações Parciais:**

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

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

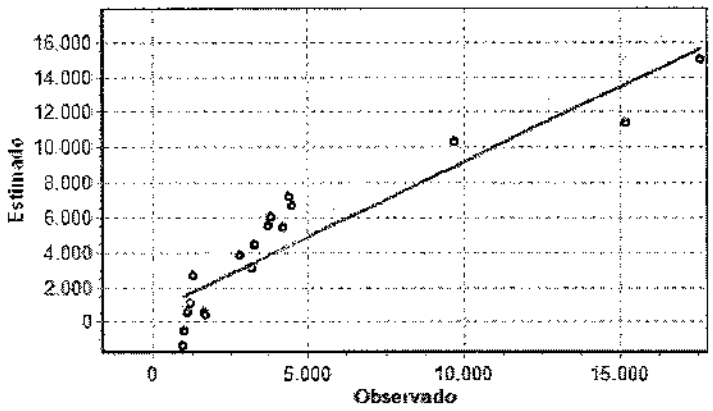
| Correlações parciais para Estado de conservação | Isoladas | Influência |
|---|---|---|
| Valor total | 0,27 | 0,60 |

Engenharia Civil

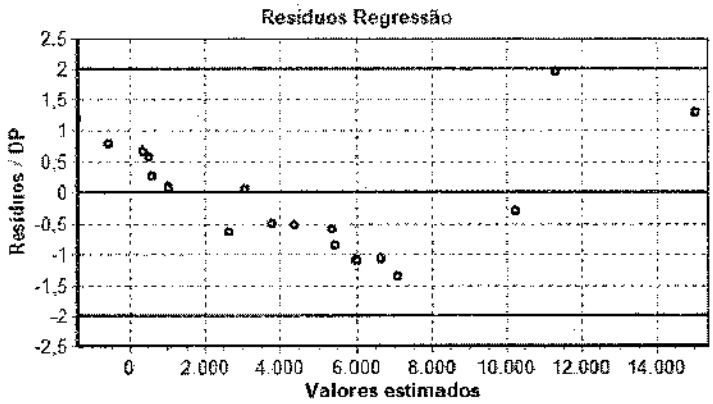
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear




## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Engenharia Civil

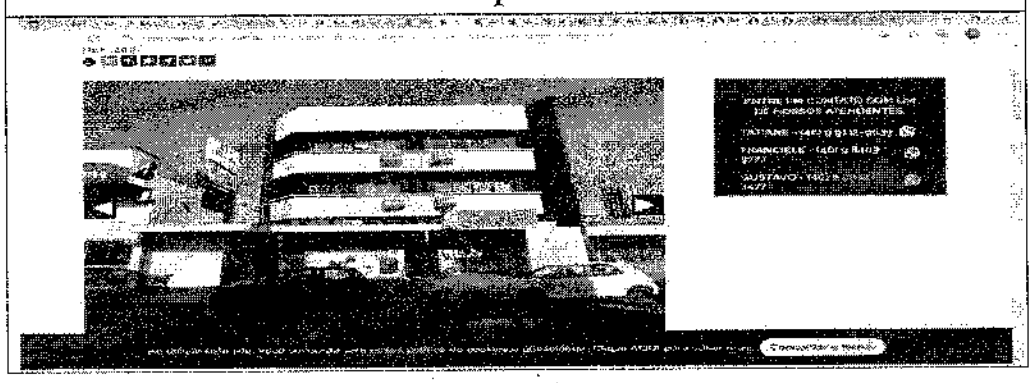
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

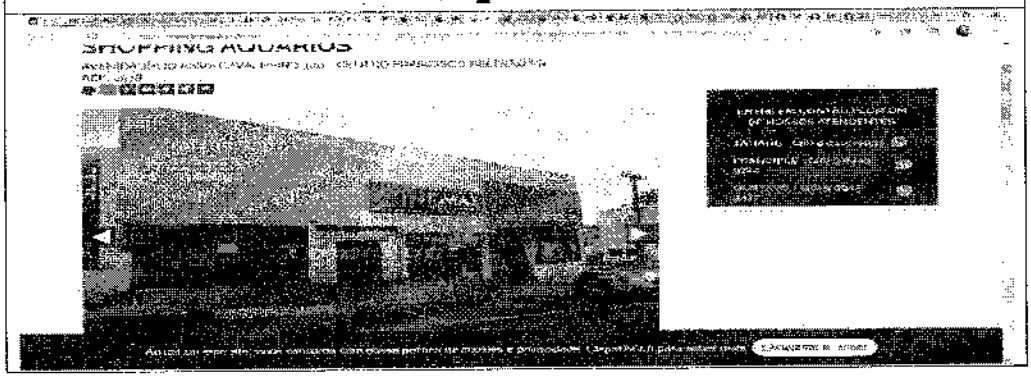
## ANEXO III

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

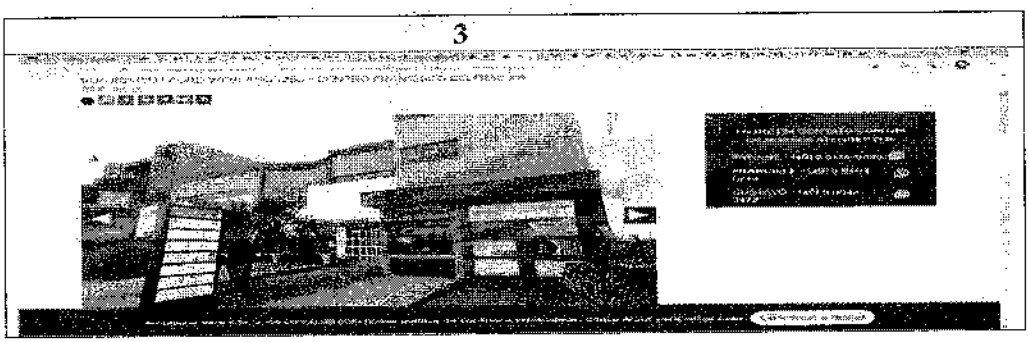
1



2



3

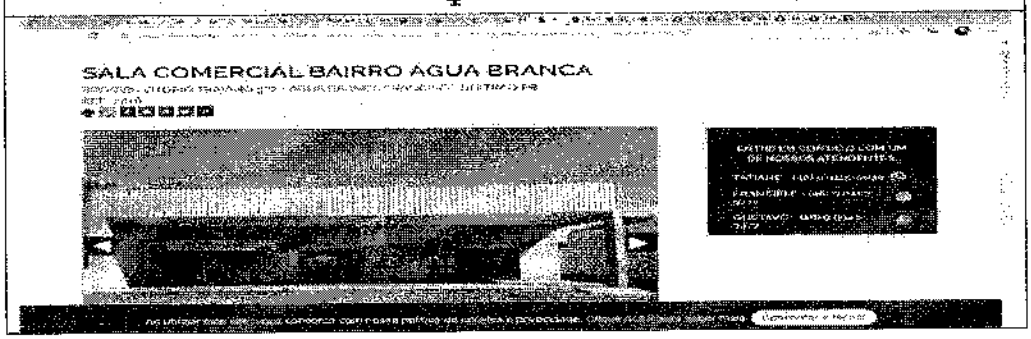


Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

4




5

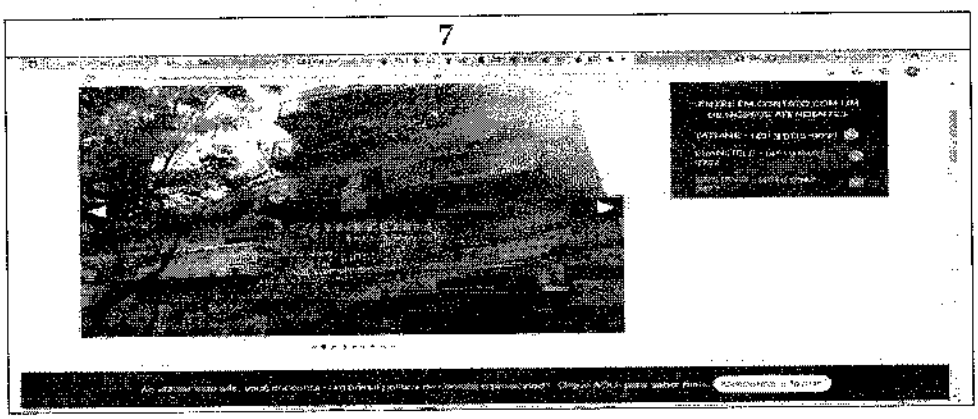
6

Engenharia Civil

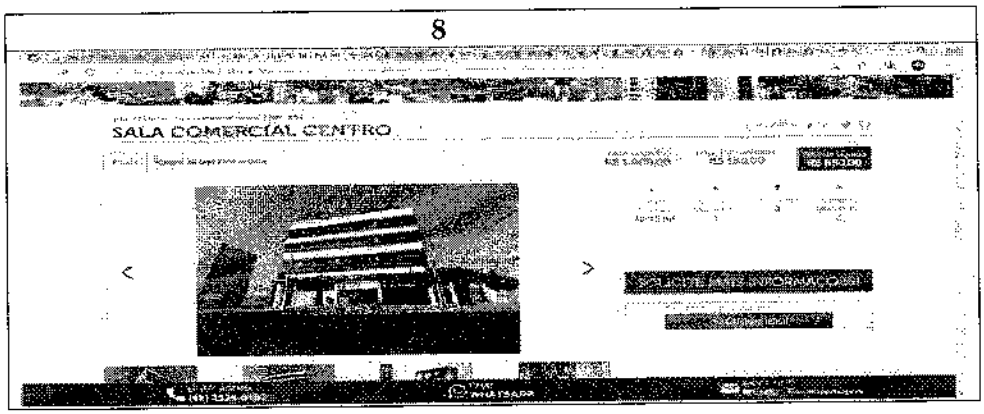
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

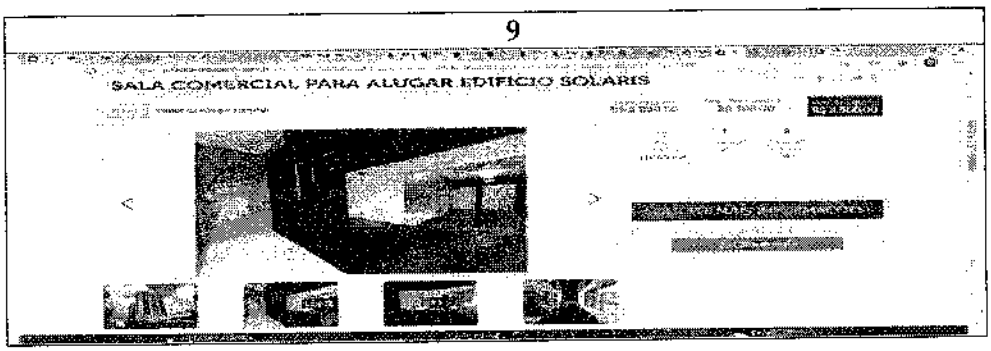
7



8




9

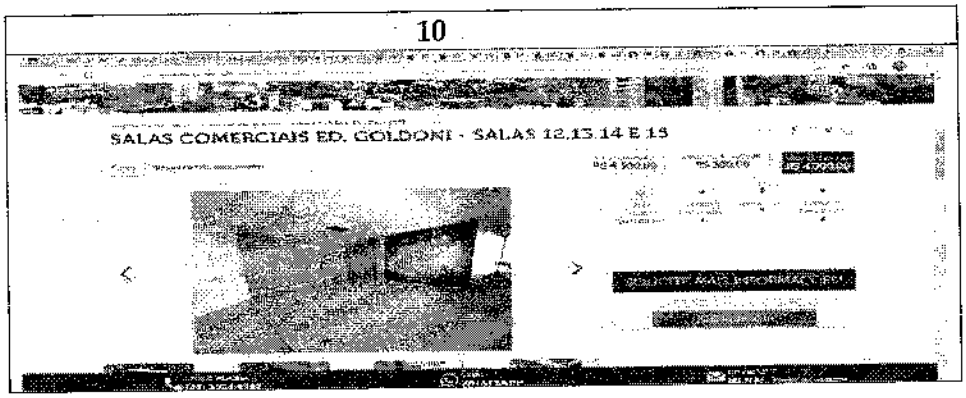


Engenharia Civil

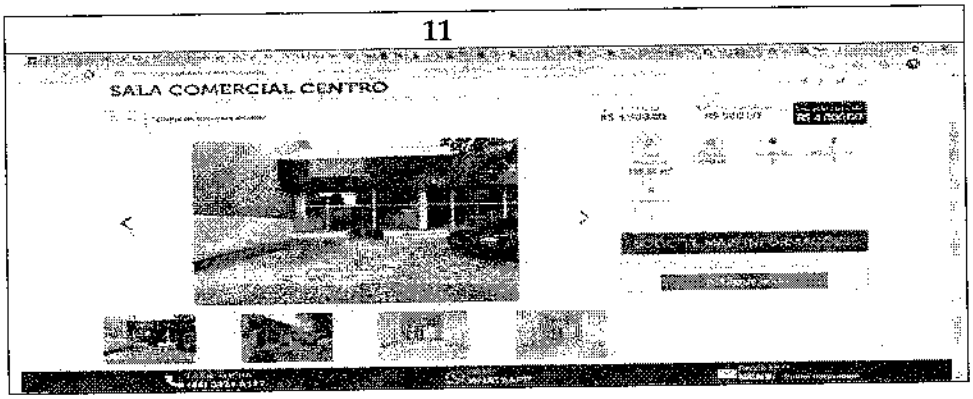
Pericias Imobiliárias

BERNARDI

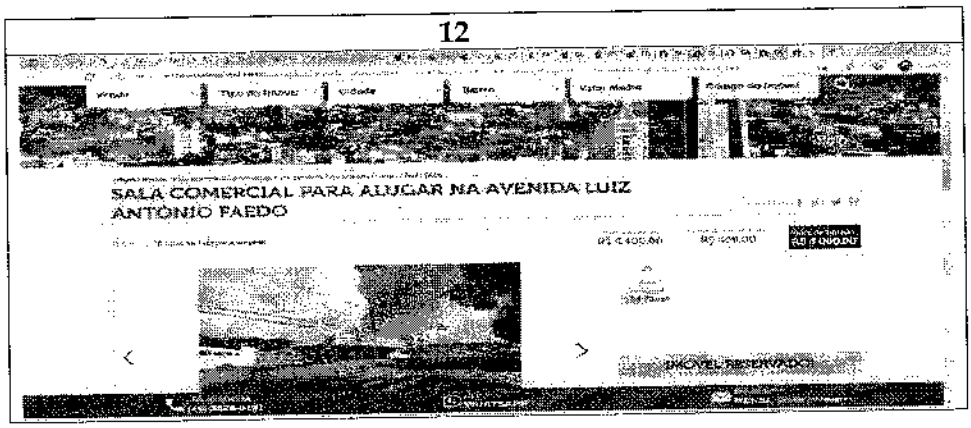
10




11




12



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

13

14

15

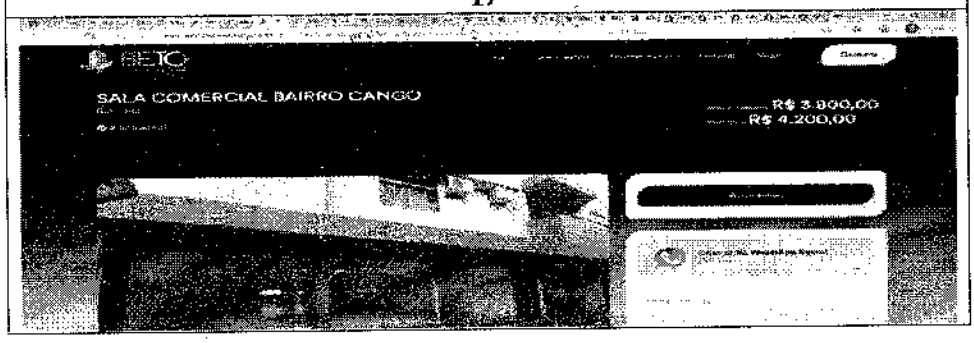
Engenharia Civil

BERNARDI

Perícias Imobiliárias

16

17



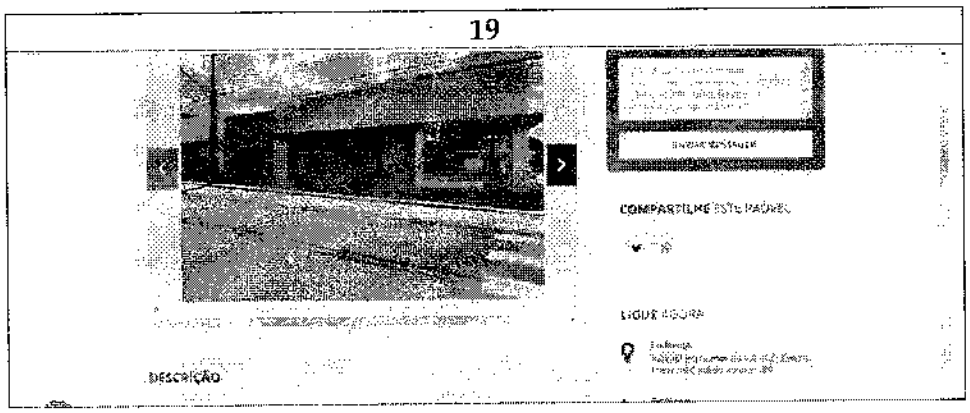

18

Engenharia Civil

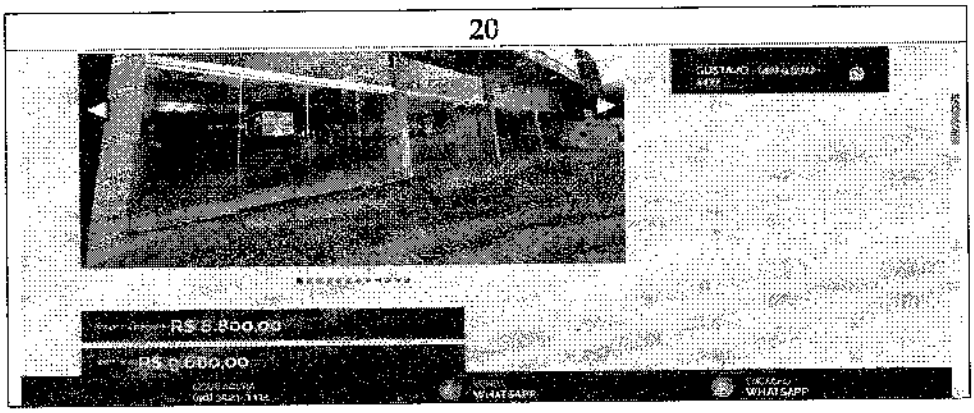
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

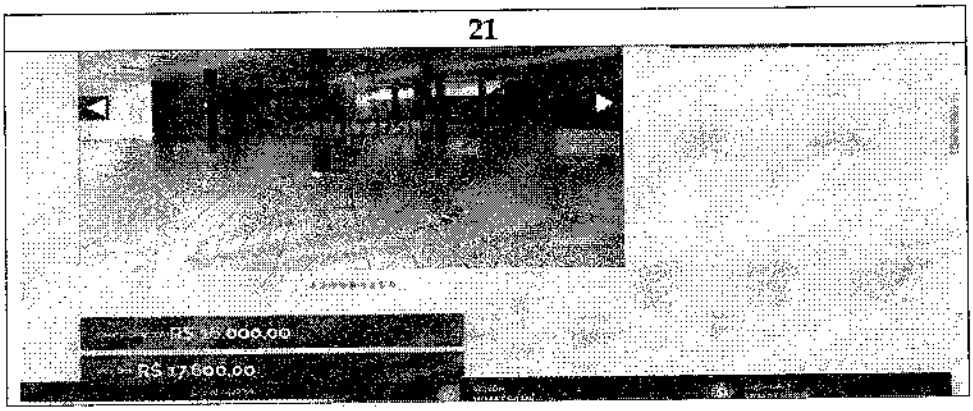
19




20




21



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

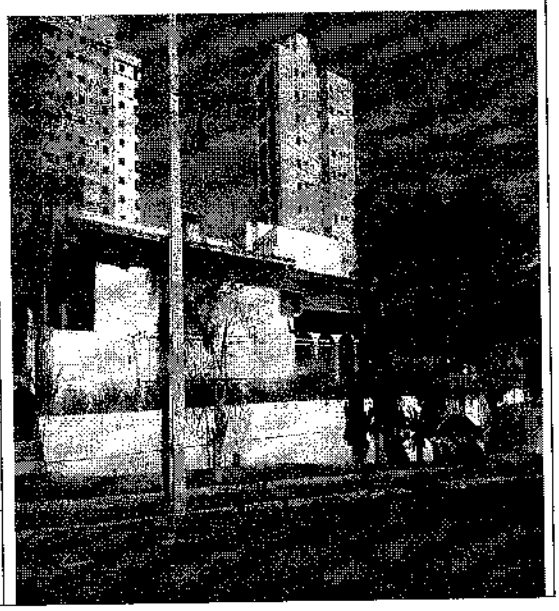
BERNARDI

**LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

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

| | |
|---|---|
| **Endereço do imóvel**<br>Rua Maringa n° 1400 – Vila Nova |  |
| **Cidade**<br>Francisco Beltrão — **UF** PR | |
| **Objetivo da Avaliação**<br>Detalhar o justo, real e atual valor de aluguel do imóvel constituído. | |
| **Finalidade da Avaliação**<br>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**<br>Prefeitura de Francisco Beltrão | |
| **Proprietário**<br>Odilia Missio | |

| Tipo de Imóvel | Área total do imóvel (m²) |
|---|---|
| Casa Comercial | 623,72 m² |

**Metodologia**

Imóvel: Método comparativo direto de dados de mercado

**Valor de Avaliação do Imóvel**

R$ 12.000,00

**Perspectiva de Liquidez do Imóvel**

Normal

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

Francisco Beltrão, 30 de junho de 2022

Gean Carlos Bernardi da Silva PR 192517/D

***Engenheiro Civil***

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## 1.RESUMO EXECUTIVO:

**DADOS DO CONTRATANTE:**
**NOME DA EMPRESA: MUNÍCIPIO DE FRANCISCO BELTRÃO - PR**
**CNPJ: 778165100001-66**

**DADOS DO CONTRATADO:**
**NOME DA EMPRESA: G.C BERNARDI DA SILVA ENGENHARIA E PERÍCIA**
**CNPJ: 41.083.335/0001-06**

---

**DATA DA VISTORIA**: 29/06/2022

---

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

---

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

---

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

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

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

Variável dependente : **Valor Total** : Preço Total de cada imóvel
Variável dependente : **Valor unitário** (descartado)
Variável independente :
Àrea construida : Dimensão da área total em metros quadrados m2.
Distância ao polo valorizante : Representada pela distância em linha reta do imóvel (metros).

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

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

---

**LOCALIZAÇÃO**:

Rua: Maringa

Bairro: Vila Nova

N° 1400

CEP: 85601-700

Cidade: Francisco Beltrão PR

---

**ÁREA CONSTRUIDA**: 623,72 m²

---

**DOCUMENTAÇÃO**: Matrícula nº 490, Cartório Registro de Imóveis da comarca de Francisco Beltrão PR

**MERCADO**: De acordo com a pesquisa feita de imóveis semelhantes ao avaliando na região onde está inserido, os preços pedidos para aluguel estão entre R$ 1.000,00 e R$ 17.600,00 R$, dependendo da área construida, padrão do imovel e sua localização.

**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

**GRAU DE PRECISÃO III**

**AVALIAÇÃO**: Valor de mercado para aluguel

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

# AVALIAÇÃO

Índice geral — Página


1. Resumo do Executivo ..... 2
2. Índice ..... 4
3. Solicitante ..... 5
4. Priprietário ..... 5
5 Objetivo ..... 5
6. Objetivo da Avaliação ..... 5
7. Pressupostos Ressalvas e Fatores Limitantes ..... 5
8. Identificação e Caracterização do imóvel Avaliando ..... 6
8.1 Caracterização Física do Imóvel ..... 6
8.2 Serviços de Infra-Estrutura ..... 6
8.3 Caracterização do Imóvel Avaliando ..... 6
8.4 Benfeitorias, Localização, Caracterização da região e entorno ..... 8
9 Diagnóstico de Mercado ..... 25
10. Metodologia Empregaga ..... 26
11. Pesquisa de Valores e Tratamento Dos Dados ..... 26
12. Especificação da Avaliação ..... 27
13. Valor Total doImóvel ..... 29
14. Observações Complementares Importantes ..... 30
15. Prosissional Responsavel ..... 30
16. Conclusão ..... 30
17. Anexos ..... 31

Engenharia Civil
Perícias Imobiliárias
BERNARDI

**03. SOLICITANTE**

Prefeitura de Francisco Beltrão PR

**04. PROPRIETÁRIO**

Odilia Missio

**05. OBJETIVO**

Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de aluguel

**06. OBJETO DA AVALIAÇÃO**

Tipo do bem: Casa Comercial de 623,72 m²

Endereço do imóvel avaliando: O imóvel encontrasse na Rua Maringa n° 1400, Bairro Vila Nova, próximo á faculdade Unioeste da cidade de Francisco Beltrão PR.

Documentação: Matrícula nº 490, do Cartório de Registro de Imóveis de Francisco Beltrão – PR

**07. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

- O presente trabalho foi elaborado atendendo a Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos (NBR – 14.653-2) da associação Brasileira de Normas Técnicas, ABNT.
- As Atividade básicas do presente processo avaliatório fundamentam-se nos seguintes elemento:
- - Vistoria realizada "in loco" em 29/06/2022
- - Não foram efetuadas investigações sobre a propriedade do imóvel avaliando;
- - Dados apenas de ofertas.
- -Coleta de dados realizada junto ás imobiliárias, pessoas físicas (vendedores) e profissionais idôneos atuantes e conhecedores do mercado imobiliário local. Não foram efetuadas investigações relativas a defeitos nos títulos e considerou-se que os documentos são bons e as informações prestadas por terceiros são confiáveis e de boa –fé
- - A presente avaliação baseia-se nas dimensões constante em documentações

fornecida pela contratante, proprietário e pela vistoria "in loco".

## 8.IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 8.1 CARACTERIZAÇÃO FÍSICA

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

O Imóvel fica localizado em um dos principais bairros da cidade e tem acesso rápido aos principais pontos da cidade.

### 8.2 SERVIÇOS / INFRAESTRUTURA

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

### 8.3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E SUA LOCALIZAÇÃO

Casa Comercial, localizado no bairro Vila Nova da cidade de Francisco Beltrão PR. Com área construida de 623,72.Trata-se de um imóvel para uso comercial, edificado em terreno em declive com área descrita no item anterior, conforme Registro de Imóveis – Registro Geral, da Cidade de Francisco Beltrão PR, matricula 490. O imóvel avaliado possui estrutura geral em alvenaria, padrão construtivo médio, idade aparente 15 anos e encontra-se em estado de conservação bom.

Os principais elementos que influenciam na valorização do imóvel são:

Localizado em uma dos principais bairros da cidade.

Localização de fácil acesso

Facilidade de condução para outros pontos da cidade.

Imóvel conservado, estado de conservação bom.

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

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

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

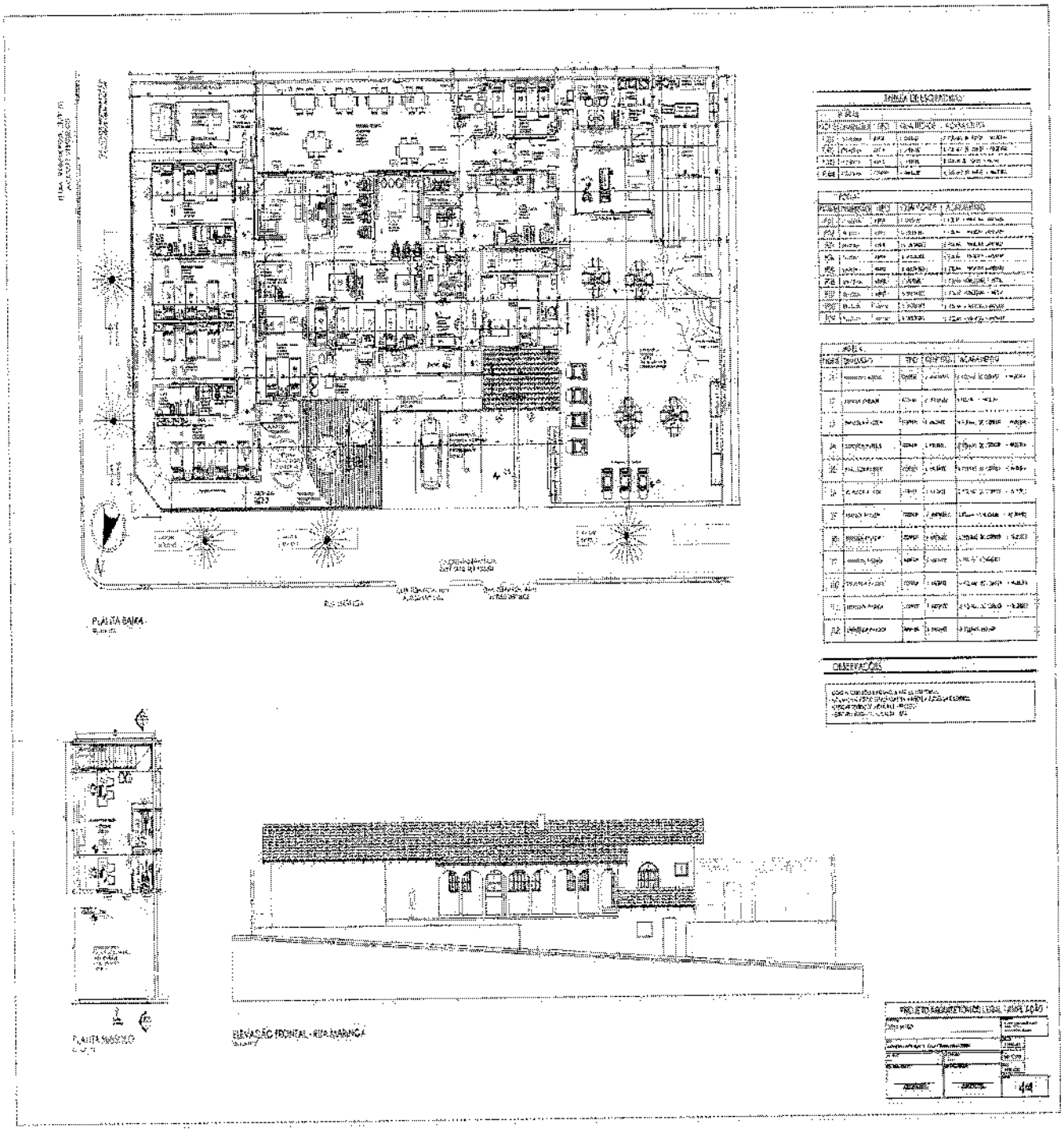


**Figura 1 / Planta Baixa / Fonte: Rômulo Missio**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

**BERNARDI**

## Zoneamento

PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE FRANCISCO BELTRÃO - 2017

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

| ZONA | USO PERMITIDO: | PERMISSÍVEL: | PROIBIDO: | OBSERVAÇÕES: |
|---|---|---|---|---|
| ZC 2 — ZONA CENTRAL DOIS | - Habitação Coletiva<br>- Habitação de Uso Institucional<br>- Habitação Transitória<br>- Comunitário 1 | - Habitação Unifamiliar<br>- Habitação em Série<br>- Comunitário 2 – lazer e cultura<br>- Comunitário 2 – ensino<br>- Comunitário 2 – saúde<br>- Comunitário 2 – culto religioso<br>- Comércio e Serviço Vicinal<br>- Comércio e Serviço de Bairro<br>- Comércio e Serviço Setorial<br>- Indústrias Tipo 1<br><br>**USO TOLERADO:**<br>- Indústrias Tipo 2 | TODOS OS DEMAIS USOS | (*1) - Coeficiente de aproveitamento básico, sem desconto das áreas destinadas para estacionamento e garagens ou de qualquer outra área da edificação.<br>(*2) - Nessa zona será possível a compra de potencial construtivo.<br>(*3) - O recuo obrigatório de 1,50 m destina-se ao ajuste de degraus externos, rampas, acessibilidade e espaço de acondicionamento do lixo orgânico e reciclável.<br>(*4) - Para os lotes de esquina, o recuo frontal será para a rua principal, obedecendo 5,00 m, e na rua secundária o recuo será de 2,00 m. Não tendo rua principal a fachada principal será determinada do recuo de 5,00 m. A testada mínima de lotes de esquina será sempre acrescida de 3,00 m para subdivisão de lotes existentes.<br>(*5) - Será permitida a construção nas divisas laterais, desde que sem aberturas e com no máximo 4 pavimentos (máximo de 14 m de altura). Após quatro pavimentos o afastamento será de 1,50 m (um metro e meio) acrescidos de 2 % (dois por cento) da altura total da edificação a partir do nível da rua. Os balanços abertos (terraços e sacadas) poderão avançar até no máximo 1,20 m (um metro e vinte centímetros) no recuo dos 5,00 m (cinco metros).<br>(*6) - Será apenas permitida a ocupação máxima do terreno, com acréscimo para pavimentos para fins de garagens e uso comercial, com a apresentação do projeto de retenção, estocagem e/ou infiltração das águas pluviais do terreno, de acordo com as diretrizes fornecidas na consulta prévia.<br>(*22) - Mediante Outorga Onerosa, concessão de acréscimo do potencial construtivo. |

| COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO - (*1) (*2) | | |
|---|---|---|
| MÍNIMO: | BÁSICO: | MÁXIMO: |
| 0,2 | 8 | 12 - (*2) (*22) |

| | |
|---|---|
| TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA: | 80 / 90 % - SUBSOLOS + GARAGENS - (*6)<br>80 / 90 % - ATÉ 2 PAVIMENTOS - (*6)<br>80 % - ATÉ 4 PAVIMENTOS<br>60 % - ACIMA DE 4 PAVIMENTOS |
| ALTURA MÁXIMA / Nº. DE PAVIMENTOS: | LIVRE |
| RECUO FRONTAL MÍNIMO: | 1,50 m - PAVIMENTO COMERCIAL - (*3)<br>5,00 m - PAVIMENTO RESIDENCIAL - (*4) |
| AFASTAMENTOS LATERAIS E DE FUNDOS: | 1,50 m - (*5)<br>1,50 m + 2 % - DA ALTURA TOTAL - (*5) |
| ÁREA MÍNIMA DO LOTE: | 360,00 m2 / 450 m2 - ESQUINAS |
| TESTADA MÍNIMA DO LOTE: | 12,00 m / 15,00 m - ESQUINAS |
| TAXA DE PERMEABILIDADE: | 20 % - (*6) |

LEI MUNICIPAL nº 4.613/2018 – ZONEAMENTO DO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

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

## 8.4 BENFEITORIAS / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS

### LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

| Características da região e entorno |
|---|
| Atividade predominante: Comercial |
| Padrão construtivo do entorno: elevado |
| Zoneamento: ZC2 – Zona de comercio um:se caracteriza pela maior concentração de atividades comerciais, bancárias e serviços. Seu coeficiente de aproveitamento define uma zona de alta densidade. |
| Tráfego de pedestres: alto |
| Tráfego de veículos: Tráfego de veiculos alto. |
| Pavimentação do logradouro: Pavimentação em asfalto |
| Pavimentação do passeio: sem pavimentação |
| **Infraestrutura:** ☒ Acessibilidade, ☒ Água potável, ☒ Energia elétrica, ☒ Esgoto pluvial, ☒ Esgoto sanitário, ☒ Gás canalizado, ☒ Iluminação pública, ☒ Logradouro, ☒ Meio fio/sarjetas, ☒ Passeio público, ☒ Pavimentação, ☐ Sem infraestrutura, ☒ Telefone |
| **Serviços públicos:** ☒ Coleta de lixo, ☒ Comércio, ☒ Correios, ☒ Educação, ☒ Lazer, ☒ Rede bancária, ☒ Saúde, ☒ Segurança, ☐ Sem serviços públicos, ☒ Transporte coletivo |
| **Influências valorizantes:** ☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☐Hospital, ☒ Mercados e ou supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☐ Parques/praças, ☐ Posto policial,☒Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☐ Shopping, ☒ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação |
| **Influências desvalorizantes:** ☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes |

| Características do imóvel |
|---|
| **Formato do terreno: Quadrado** |
| **Situação de quadra: esquina** |
| **Uso do solo: Solo firma, sem aterro.** |
| **Acesso: calçada** |
| **Topografia: declive** |
| **Tipo de cercamento:** ☐ Arame, ☐ Gradil, ☒ Muro, ☐ Sem cercamento, ☐ Tela |
| **Superfície:** ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒Seca |

| Condição de ocupação* |
|---|

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

| | |
|---|---|
| ☐ Ocupado | ☒Desocupado |

| Benfeitorias | Idade aparente: 15 anos | Área Privativa = 623,72 m² | Nº de Pav: Térreo |
|---|---|---|---|
| | Padrão | Conservação | Tipologia |
| | ☐Rústico | ☐Novo | ☐Apart |
| | ☐Proletário | ☒Entre novo e regular | ☐Box |
| | ☐Econômico | ☐Regular | ☒Casa |
| | ☐Simples | ☐Entre simple e regular | ☐Galpão |
| | ☐ Médio | ☐ | ☐Loja |
| | ☒ Superior | ☐Entre | ☐Pavimento |
| | ☐Fino | ☐Reparos importantes | ☒Prédio |
| | ☐Luxo | ☐Entre reparos importantes e s/valor | ☐Terreno |
| | ☐Outros | ☐Sem valor | ☐Outros |

| Material utilizado | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Piso | Forro | Telhado | Esquadrias | Rev. Fachadas | Estrutura |
| ☐Madeira | ☒ Madeira | ☐ Cerâmica | ☐ Alumínio | ☒ Pintura | ☐ Portante |
| ☐Lajota | ☐Laje | ☒Fibro cim. ondulado | ☒Ferro | ☐Tijolo à vista | ☒Alvenaria |
| ☐Cerâmica | ☒Gesso | ☐ Telha Francesa | ☒Madeira | ☐Fulget | ☐Madeira |
| ☐Basalto | ☒Pvc | ☐Alumínio | ☐PVC | ☐Cerâmica | ☐Metálica |
| ☐Granitina | ☐Placas acústicas | ☐Galvanizado | ☐Outros | ☐Madeira | ☐N. Identificada |
| ☐Vinílico | ☐S/ forro | ☐Laje | | ☐Vidro | |
| ☐Carpete | ☐ Aglomerado | ☐Capim | | ☐Pedra | |

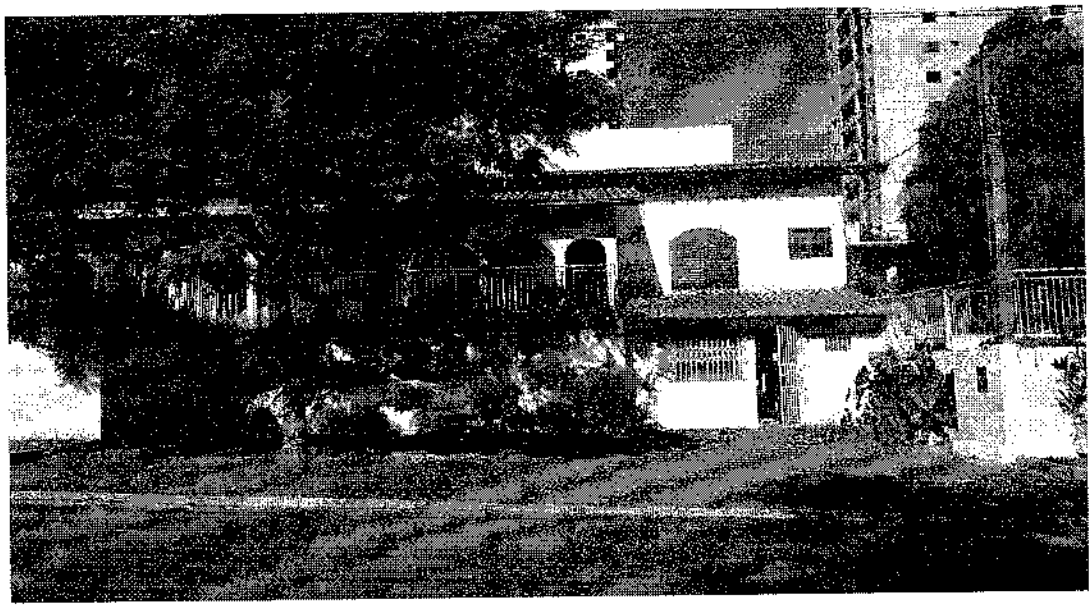
Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| ☐Cimento | | ☐Telha de zinco | | ☐Reboco chapiscado | |
| ☐Outros | | ☐Outros | | ☐Outros | |

| SEGUNDO SUA CONSERVAÇÃO | | | | |
|---|---|---|---|---|
| ☐Em ruína | ☐Parcialmente deteriorado | | ☐Regular | ☒Conservado |
| **SEGUNDO SEU ESTADO EM RELAÇÃO À CONCEPÇÃO ORIGINAL** | | | | |
| ☒Preservado | ☐Restaurado | ☐Reconstruído | ☐Adaptado | ☐Descaracterizado |
| **SEGUNDO O SEU USO ORIGINAL** | | | | |
| ☐Residencial urbano | ☐Residencial rural | ☐Industrial | ☒Comercial | ☐Serviços |
| ☐Inst. governamental | ☐Institucional religioso | ☐Institucional militar | ☐Outros institucionais | |

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

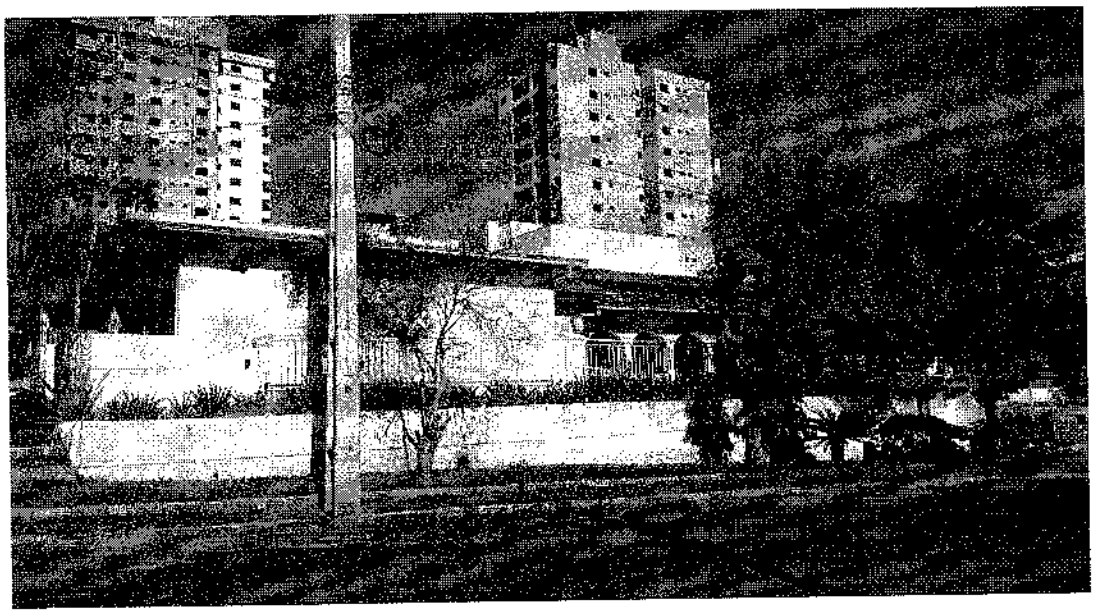


**Rua Maringa**

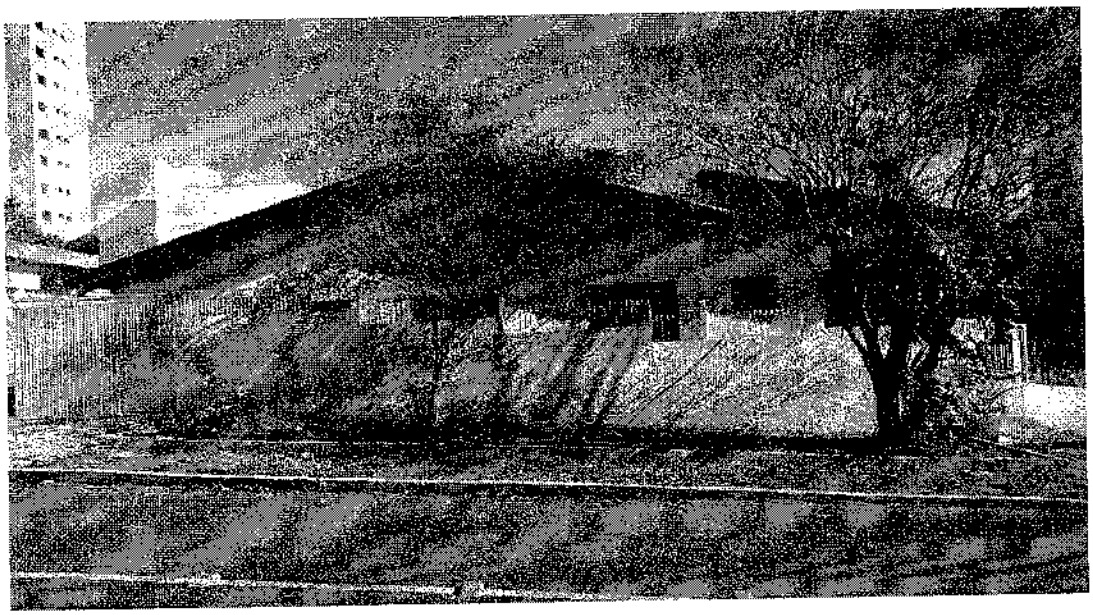
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



**Rua Maringa**



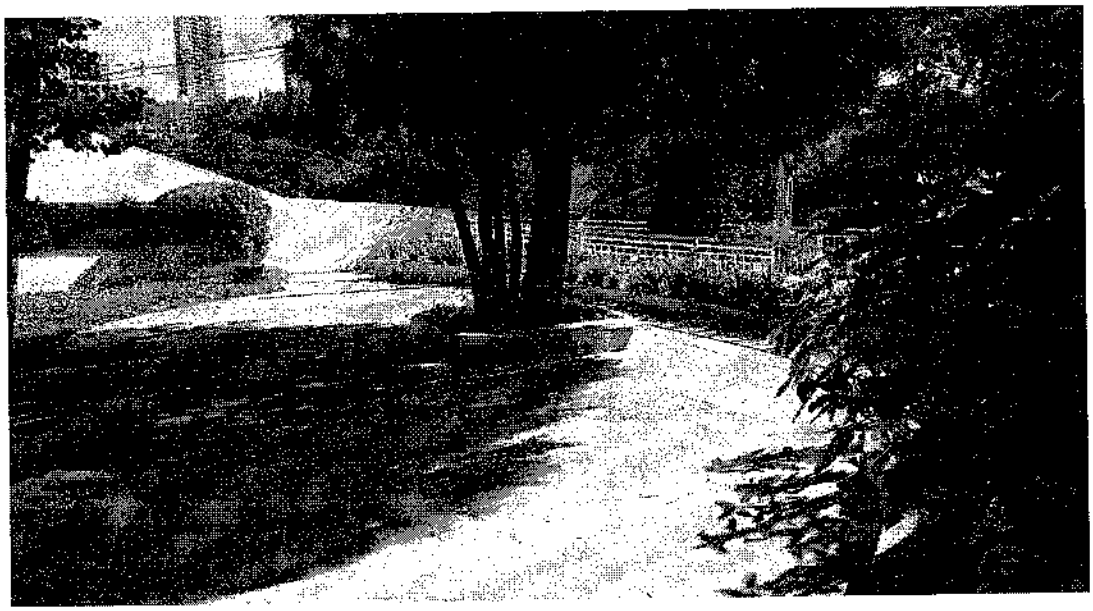
**Rua Maranhão**

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

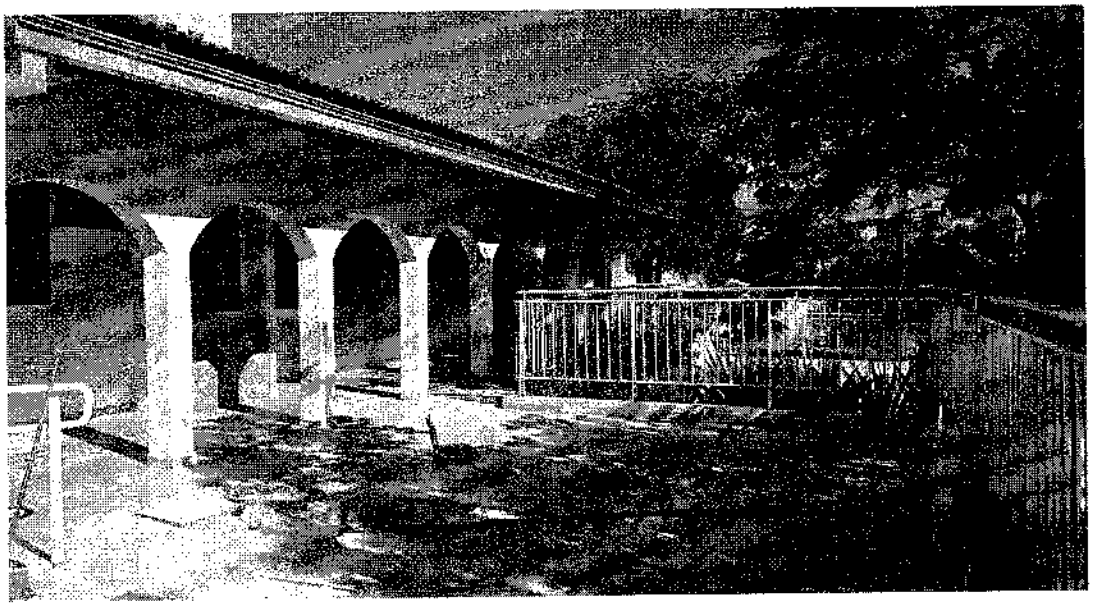
**Calçada de acesso**



**Jardim**

Engenharia Civil
Perícias Imobiliárias
BERNARDI

**Jardim**

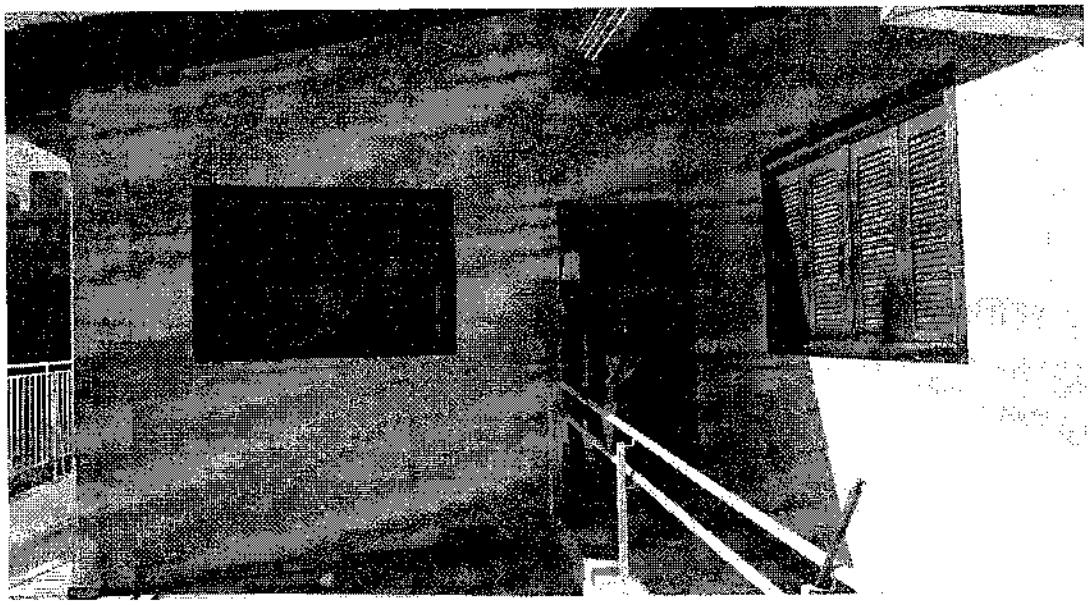


**Acesso aos fundos da casa.**

Engenharia Civil

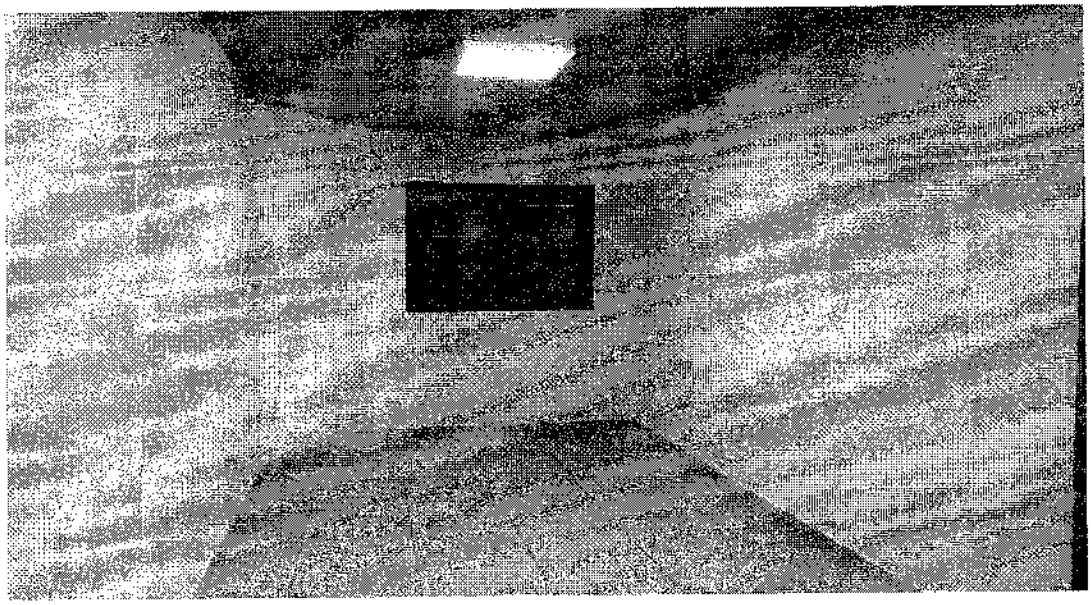
Perícias Imobiliárias

BERNARDI



**Entrada / Fundos**

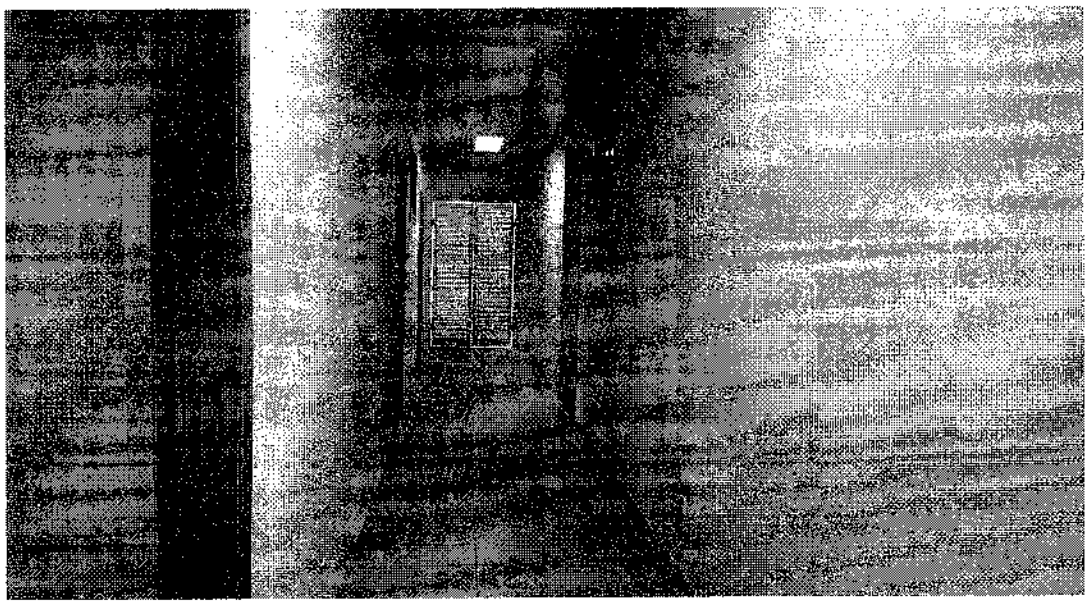
**FOTOS EXTERNAS**

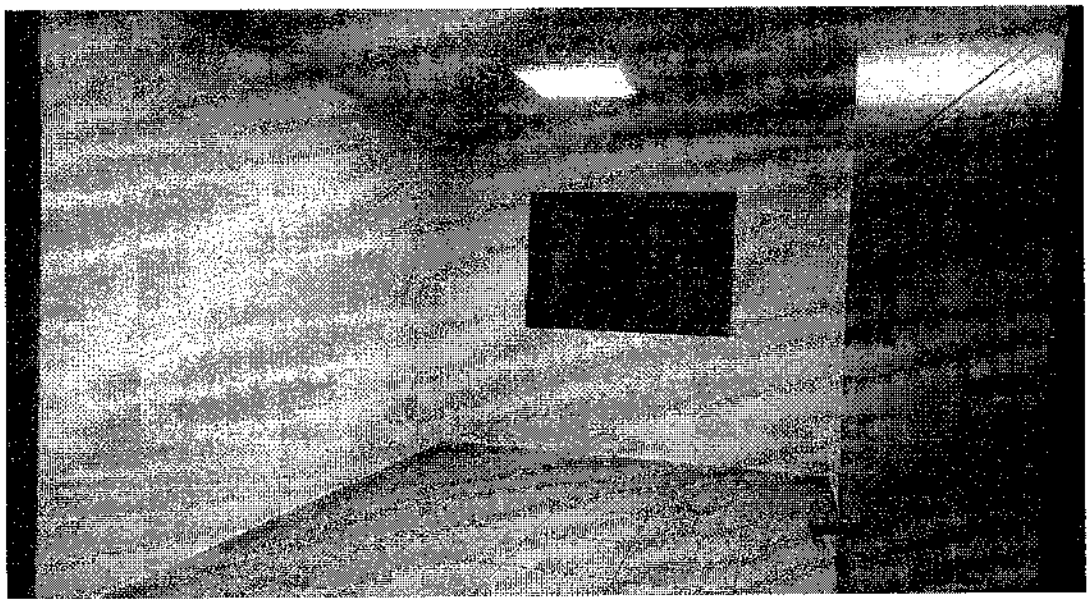


Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

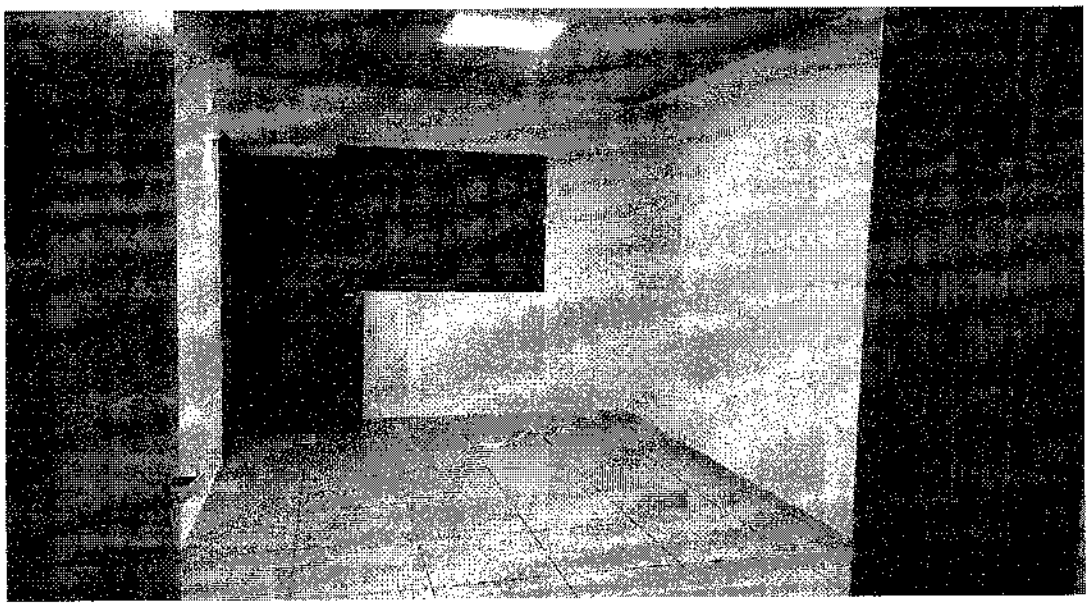




Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

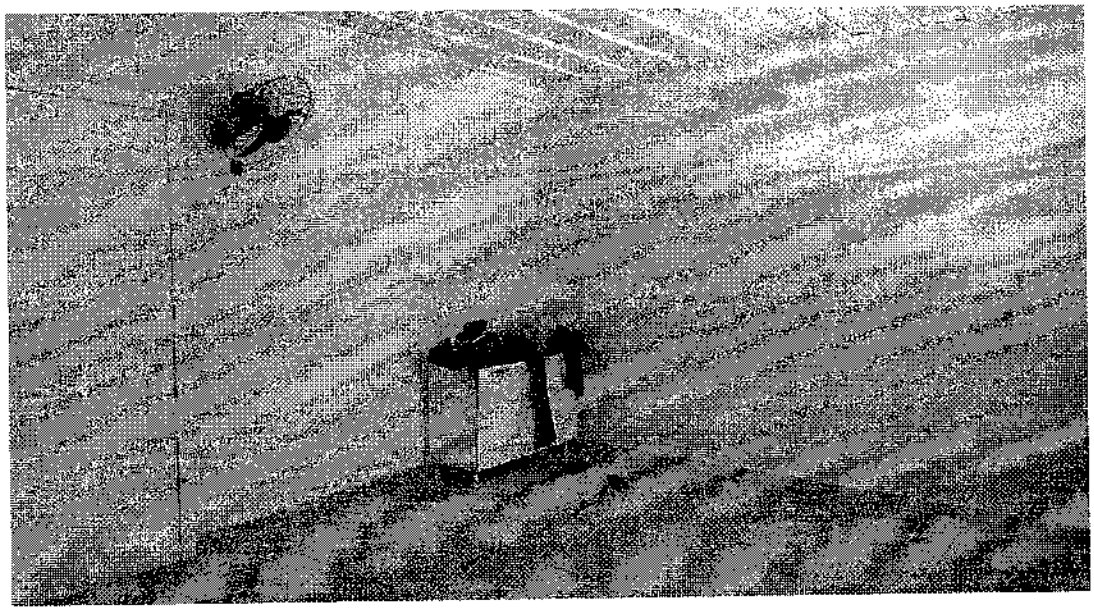
BERNARDI

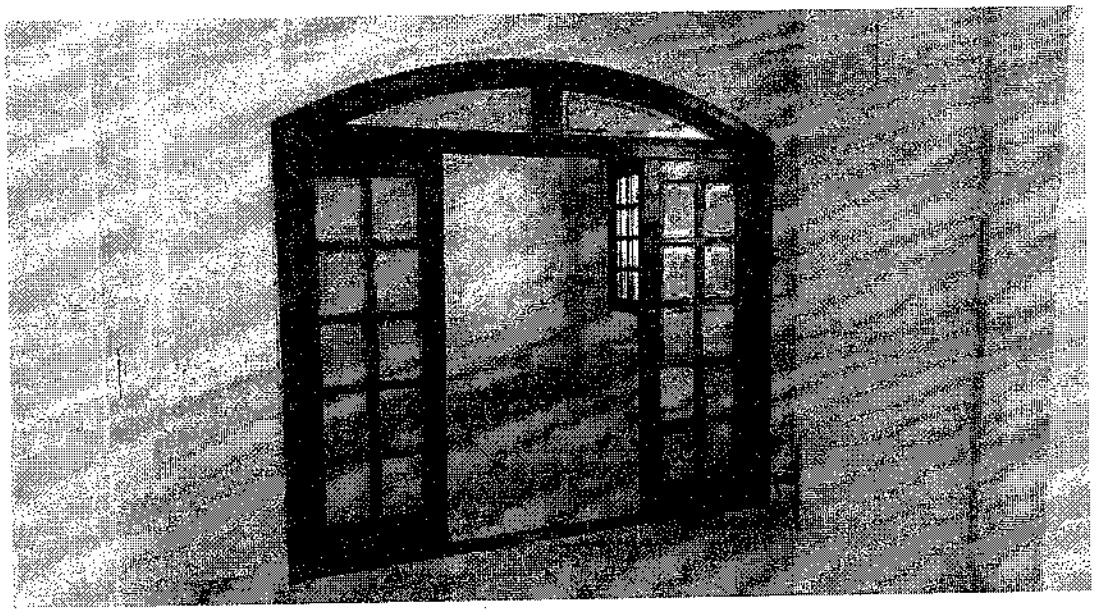


Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

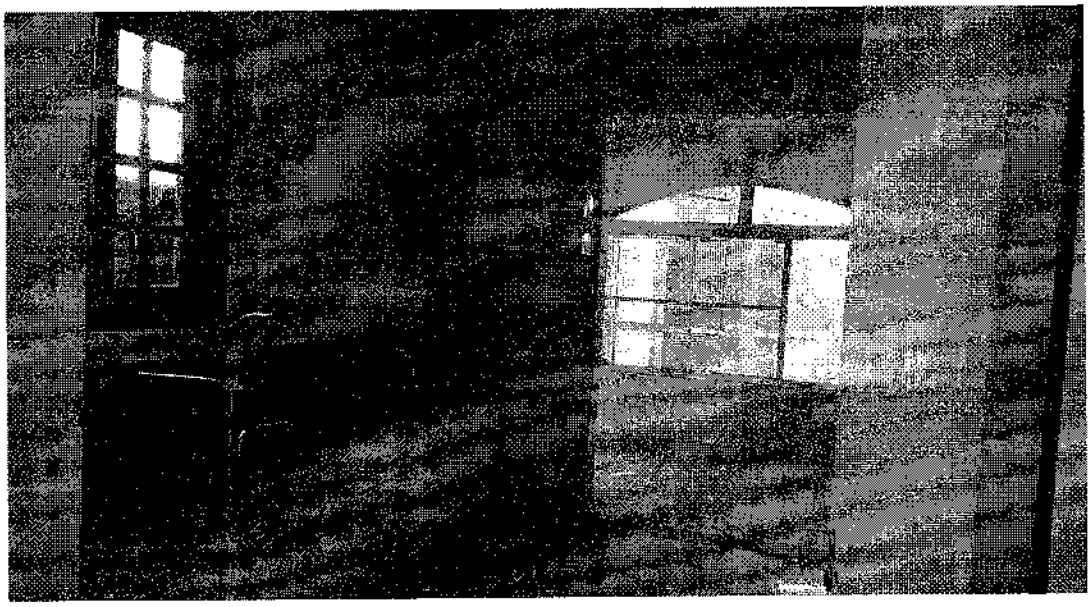


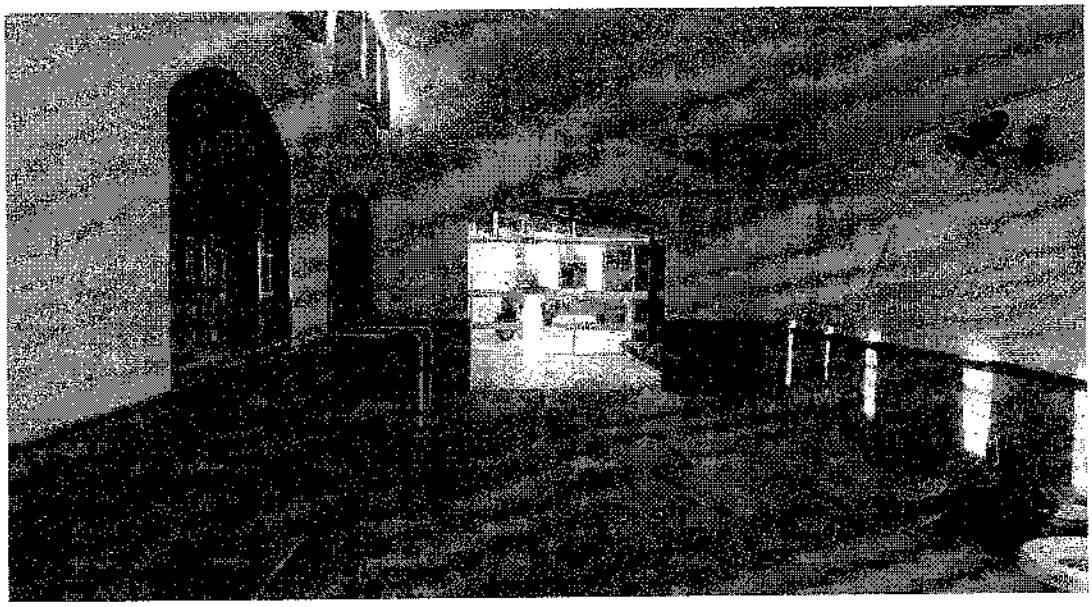


Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

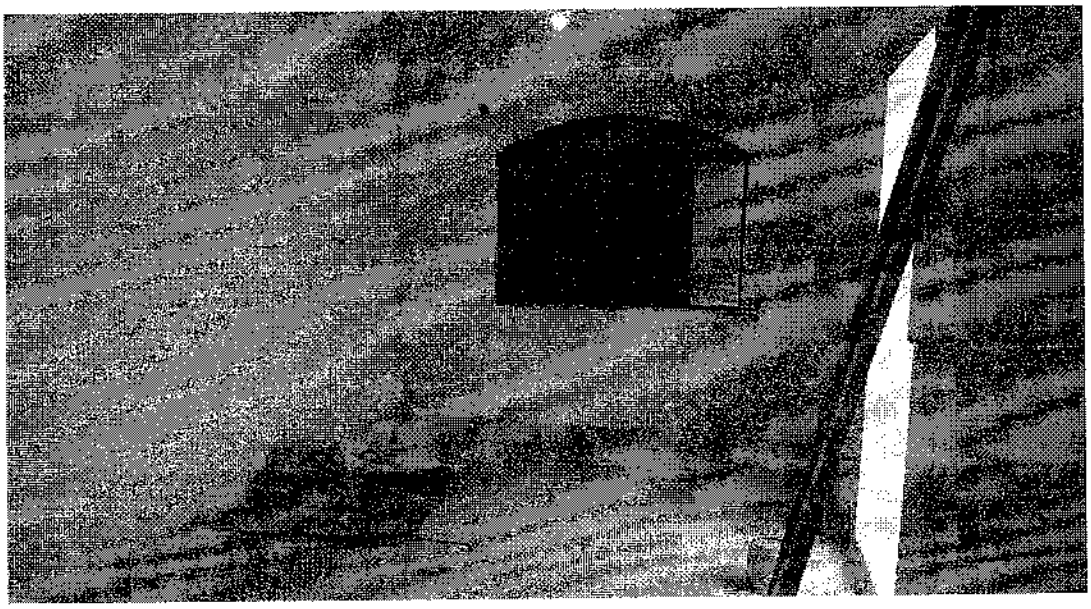




Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

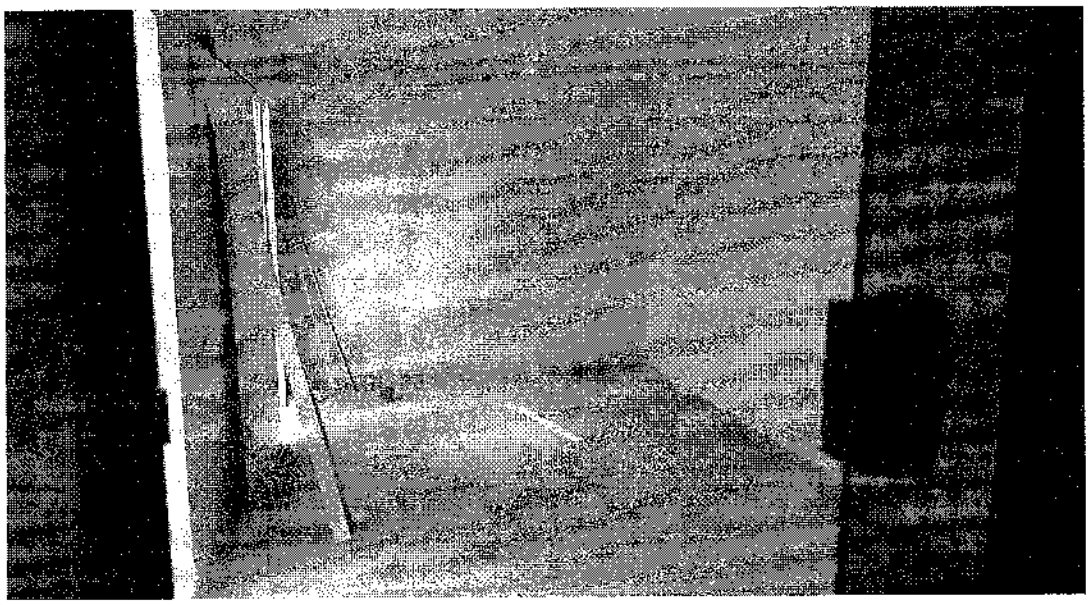
BERNARDI



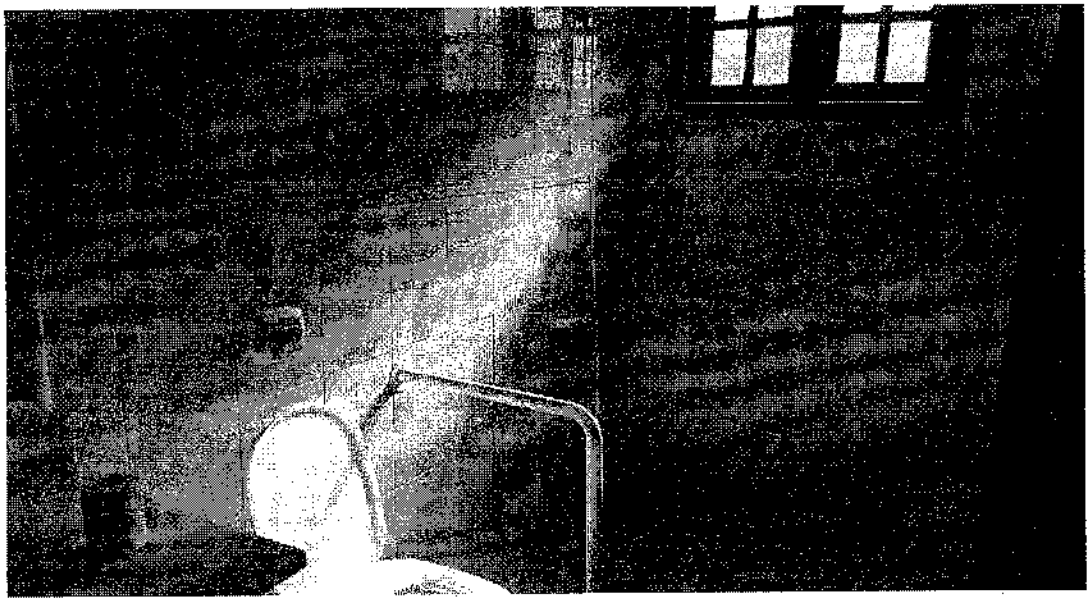
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



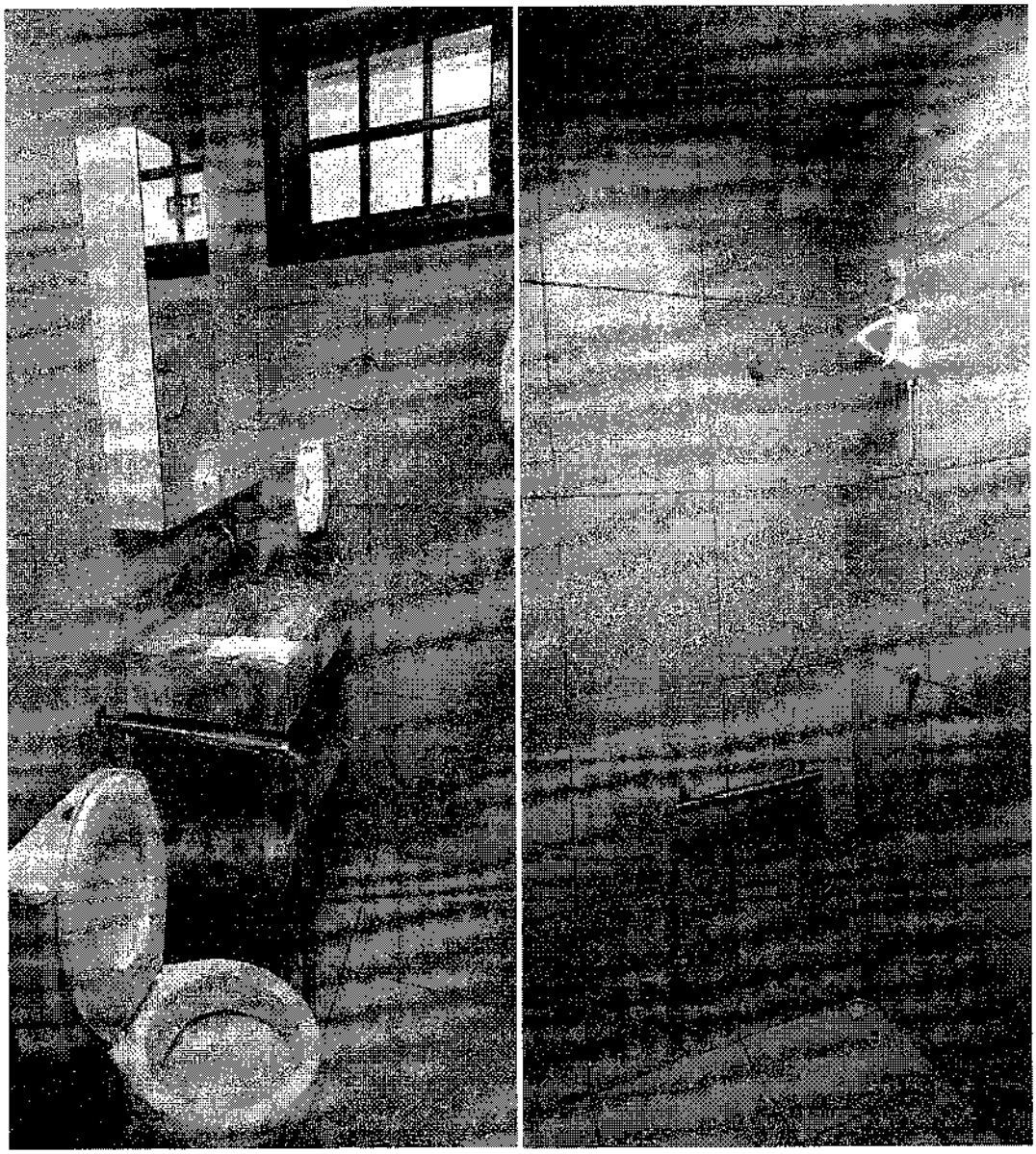
**BANHEIROS**



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



Engenharia Civil

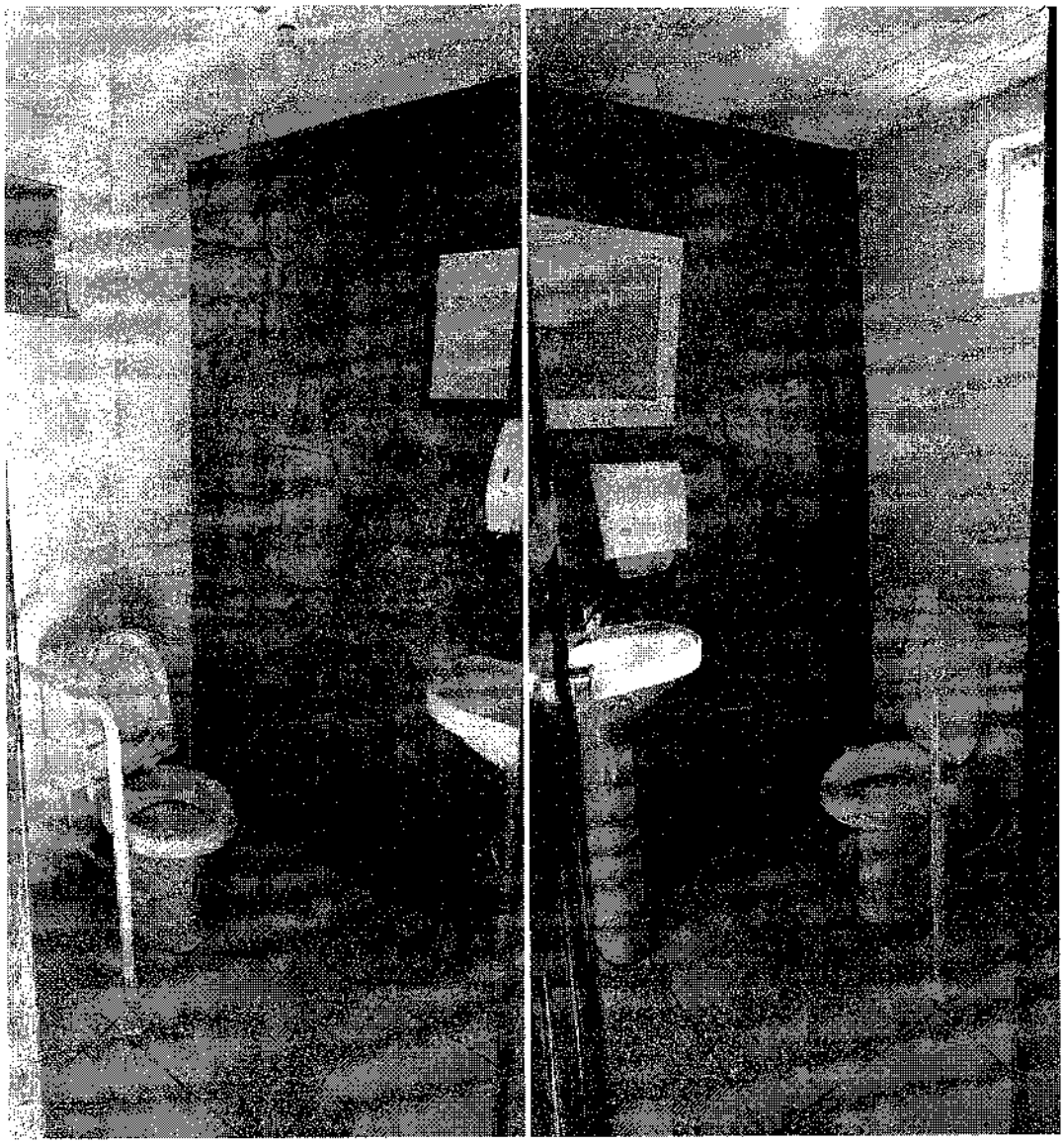
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

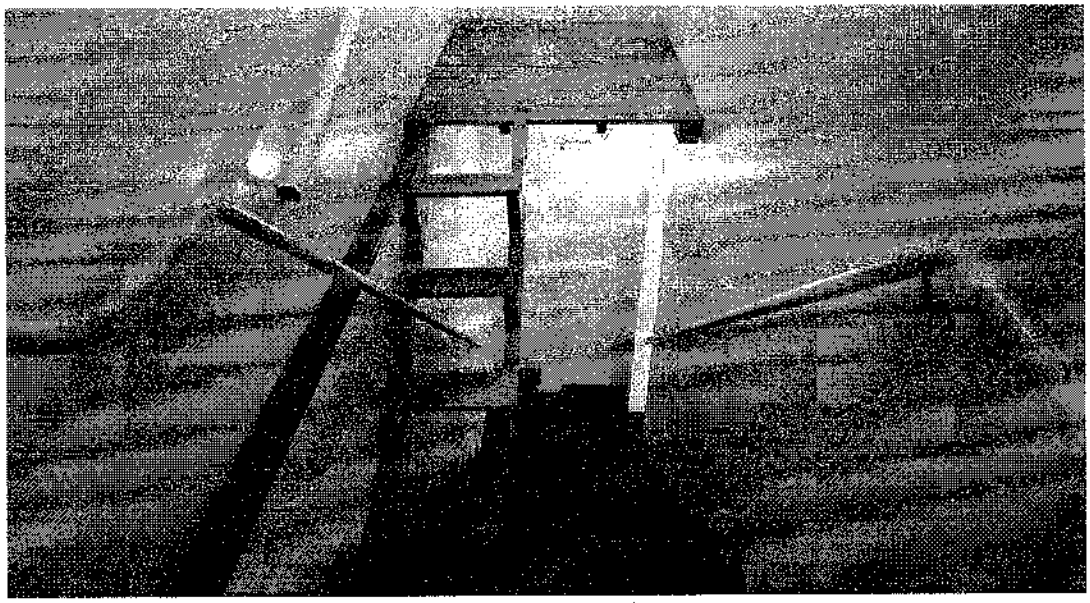
BERNARDI



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI



Escadas

## 9. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

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

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

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

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

## 10. METODOLOGIA EMPREGADO

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1e 2.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – "SisDEA Home"..

## 11. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DE DADOS

Período de pesquisa: de 29/06/2022 a 30/06/2022.

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

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 Toal (R$)**: variável dependente, representando o valor total de cada elemento.

## 12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

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

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

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

GRAU DE PRECISÃO III

O laudo se enquadrou no grau de precisão III, conforme tabela de abaixo, com amplitude de confiança de 80% em torno do valor central de estimativa somar **22,97 %**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

## Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

| | Item | Graus | | | Pontos obtidos |
|---|---|---|---|---|---|
| | | III | II | I | |
| 1 | Caracterização do imóvel avaliando | Completa quanto a todas as variáveis analisadas | Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo | Adoção de situação paradigma | 2 |
| 2 | Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados | 6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes | 2 |
| 3 | Identificação dos dados de mercado | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo | Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem | Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo | 2 |
| 4 | Extrapolação | Não admitida | Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável | Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo | 3 |
| 5 | Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal) | 10% | 20% | 30% | 3 |
| 6 | Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor | 1% | 2% | 5% | 3 |

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

| Grau | III | II | I | Total |
|---|---|---|---|---|
| Pontos Mínimos | 16 | 10 | 6 | 15 |
| Grau de Exigência | 2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II | 2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I | Todos, no mínimo no grau I | |
| Grau de Fundamentação do Laudo | | | | II |

**Grau de precisão do modelo de regressão linear**

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

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

## 13. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Valor de mercado: Aluguel:

R$ 12.000,00 (Doze mil reaiss)

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

Junho de 2022.

### DETERMINAÇÃO DO VALOR VENAL

Atributos de entrada:

| | |
|---|---|
| Àrea construida m² | 623,72 m² |
| Valor Total R$ | 12.000,00 |
| Distancia ao polo Valorizante m | 809,54 m |
| Estado de Conservação | 2 |

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

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

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

Resultados para o Campo de Arbítrio:

| | Unitário (R$/m²) | Total (R$) | Amplitude |
|---|---|---|---|
| Mínimo | 16,85 | 10.515,41 | -15% |
| Calculado | 19,83 | 12.371,07 | --- |
| Máximo | 22,80 | 14.226,73 | +15% |
| **Valor adotado: R$ 12.000,00** | | | |

## 14. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTNTES

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

## 15. PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

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

## 16. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, com área construída de 623,72 m², o seguinte valor de mercado para aluguel:

**Valor de avaliação: R$ 12.000,00**

Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## 17. ANEXOS

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

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

Francisco Beltrão, junho de 2022

_____***Assinado Digitalmente***_____

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## ANEXO I

Registro de Imóveis
Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná

Livro Nº 2 — Registro Geral

Nº 20

DATAS 23/04/1.976-LOTE URBANO Nº 2 DA QUADRA Nº 102,do Patrimônio Francisco Beltrão,na Colônia Missões,situado nesta cidade e comarca de Francisco Beltrão-Paraná,de CIRCUNSCRIÇÃO-com a área de660,00-(SEISCENTOS E SESSENTA E NOVE) METROS QUADRADOS) Com os seguintes limites e confrontações-NORDESTE-Confronta com a rua Maranhão,medindo 22,00ms.SUDESTE-Por linha seca confronta com o lote nº 4 da mesma quadra,medindo 41,00ms.SUDOESTE-Por linha seca confronta com o lote nº 1 da mesma quadra,medindo 22,00ms.NOROESTE-Confronta com a rua Maringá,medindo 44,00ms.PROPRIETÁRIO-IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido Sr.VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA,brasileiros,casados,ela do lar, ele escriturário,residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçú,mun.de Coronel Vivida-Pr,inscritos no CPF Nº 014.593.929-49 neste ato representados pelo procurador Sr.Artemio Valentin Sutille,brasileiro,casado,do comercio,portador da CI Nº 466.623-Pr.REGISTRO ANTERIOR sob nº 5.690 do Livro 1-C deste Cartório-O referido é verdade e dou fé.Francisco Beltrão,20 de abril de 1.976.

R.1-2.000 Nos Termos da Escritura Pública de compra e venda,lavrada no 2º Tabelião desta cidade,Sr.Bairon Coelho de Souza,livro 26 fls 162 e verso em data de 17 de novembro de 1.976.O imóvel constante na presente matrícula foi adquirido por CLÁUDIO JOSÉ CANTO DITZEL,brasileiro,casado,bancario,portador da CI Nº 368.018-Pr inscrito no CPF/MF sob nº 139.926.789 residente e domiciliado nesta cidade -Por compra feita de IZAIR PEDRON DALLA BARBA e seu marido VALDIR JOAQUIM DALLA BARBA,brasileiros,casados,ela do lar,ele escriturário,residentes e domiciliados em Cruzeiro do Iguaçú mun. de Dois Vizinhos-Pr inscritos no CPF/MF sob nº 014.593.929-49neste ato representados pelo procurador Sr.Artemio Valentin Sutille,brasileiro,casado,do comercio,portador da CI Nº 466.623-Pr- Pelo preço de Cr$ 20.000,00-(VINTE MIL CRUZEIROS) Não havendo condições- O referido é verdade e dou fé.Francisco Beltrão,20 de abril de 1.976.-

Custas Cr$ 213,00-

VIDE VERSO

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Registro Geral

02

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

AV-6-M-490-Data 25/07/1980- Averbação - Procede-se a presente averbação em complementação ao registro 5, da presente matrícula: O prazo de carência do financiamento é de 18 meses.- O vencimento da 1ª prestação-encargos, em 25.08.80 e o vencimento da 1ª prestação-capital + encargos em 25.0[illegible]. Dou fé, o verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 25 de julho de 198[illegible]

AV-7-M-490-Data 25/07/1980- Averbação de Cláusula 13ª do Contrato de Mutuo-569 assinou com o BNH, o Agente dá a este, em caução deste ato [illegible] rios decorrentes da garantia ora constituída.- O referido é verdade e dou fé.-Francisco Beltrão, 25 de julho de 1980.
Cr$ 2.125,00

AV-8-M-490-Data 20/12/1983- Liberação de Hipotecas e Caução do BNH - Procede-se a presente averbação, em conformidade e nos têrmos dos instrumentos particular, firmados pelos administradores do Banco do Brasil, do BANCO REGIONAL DO BRASIL SA, e BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO-BNH, firmados em Curitiba, respectivamente, em 10/07/81 e em 06/07/81, do BNH DF.ACRS-0000/BURIS/1980/721/81, em que autorizam liberação e cancelamento de hipotecas e caução, vinculados aos Contratos firmados pelo eg. de Francisco Beltrão-BANERIMOVE/BRASIL, individualmente registrados sob nºs R-2, AV-3, R-5, AV-6 e AV-7, da presente matrícula. Fica nesta data o presente imóvel livre de ônus e hipotecas/caução referido é verdade e dou fé.- Francisco Beltrão, 20 de dezembro de 198[illegible]

DATA 04/11/1985, R-9-M-490. Transferência: Nos têrmos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelionato de notas desta Comarca, pelo tabelião, Sr. Hercilio Marculino Cardoso, às fls.129, do livro nº57, em data de 20 de novembro de 1984., o imóvel constante na presente matrícula em referência foi adquirido pelo Sr. MLACYR MACHADO PINTO, brasileiro, casado / com Vilma Rinaldi Pinto, filha de Idalino Rinaldi e Inês Olsena Rinaldi, ele filho de Pedro Caetano Pinto e Jesus de Maria Machado, portador da CI RG-424 359-5-Pr, portadores da Cert. de Casamento nº426, fls.126, livro 2 do CRC de Fco Beltrão., residentes e domiciliados em Dois Vizinhos-Pr., inscritos no CPF/MF-029.445.409/53., por compra feita de CLÁUDIO JOSÉ CANTO DITZEL, casado com WANDA D'EQIN DITZEL, brasileiros, casados, ele portador de CI RG-754.[illegible]-Pr., ela do lar, portadora da CI RG-1.578.498-Pr., residentes e domiciliados nesta cidade e comarca, inscritos no CPF/MF-139.926.799/20[illegible], neste ato representados por seu procurador, Sr. Valmir Ramos, brasileiro, casado, portador da CI RG-1.244.853-Pr., pelo preço de Cr$ 16.000.000,00 (dezesseis milhões cruzeiros) CONDIÇÕES: as constantes da escritura. Distribuido sob nº 4.677/84.

VIDE VERSO.

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

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

Engenharia Civil — Pericias Imobiliárias

**BERNARDI**

Livro Nº 2 — Registro Geral — Comarca de Francisco Beltrão — Estado do Paraná — 2ª Ofícia

Matrícula 490 — Folha 2-vº.

B.5 O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 04 de novembro de 1.998. [illegible]
C.O$.244,458.

DATA:10/05/1.988. R-10-M-490. Transferência: Nos têrmos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e hipoteca,com caráter de Escritura Pública e Venda, na forma do artigo 61 e seus parágrafos da Lei nº4,380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela Lei nº5.049,de 29 de junho de 1.968., o imóvel constante na presente matrícula,foi adquirido pelo Sr."WILTON RINALDI"..brasileiro,casado com a Sra.Viane Maria Hartmann Rinaldi,vendedor,portador da CI nº1.625.540-pr e CPF nº335 148 019/91., residente e domiciliado nesta cidade., por compra feita de "MORVIR MACHADO PINTO e sua mulher dona:VILMA RINALDI PINTO"..brasileiros,casados,ele representante comercial., ela do lar, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.484.8595-pr e 1.253.117-SSPr., e CPF Nº028 445 429/53 e 663 [illegible]/53., residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de Cz$.2.000.000,00 (DOIS MILHÕES DE CRUZADOS),CONDIÇÕES: pura e simples. Distribuído sob nº.810/88( O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão,10 de maio de 1.988.
G.6.188(00+G.1.238.004+C.317/RO+ASM.03,45+Prot.133,80.Total:Cz$.7.911,05.

DATA:10/05/1.988. R-11-M-490. Hipoteca de 1º GRAU. Nos têrmos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda e Mútuo com Obrigações e Hipoteca, com Caráter de Escritura Pública,na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da lei nº4.380, de 21 de agosto de 1.964., alterada pela lei nº5.049,de 29 de junho de 1.968.,o imóvel constante na presente matrícula, ficara em garantia hipotecária em primeira e especial hipoteca, em favor da "CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (CEF)", sendo credores devedores:"WILTON RINALDI e sua mulher dona:VIANE MARIA HARTMANN RINALDI"..brasileiros,casados,ele vendedor, ela professora,portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.1.625.540-pr e 1.897.332-pr e CPF nº335 148 019/91,residentes e domiciliados nesta cidade., sendo o valor do mútuo: Cz$ 1.800.000,00, ICN:1.891,213 21. Valor da Garantia: Cz$.2.644.000,00. ICN:2.777,98207. Plano de Reajuste/Sistema de Amortização: PES/SFA/PRICE. Época de reajuste: das prestações 90 dias após reajuste categoria profissional. Vencimento da primeira prestação: 20/06/1.988. Prazo em meses: 300. Taxa Anual de Juros:Nominal 7,5000%. Efetiva:7,8706%. Encargo inicial: prestação: Cz$1.524,32;Cx.Seguros:Cz$.2.157,00+FCVS: Cz$.462,96. Total: Cz$.18.052,00. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão,10 de maio de 1.988.
CUSTAS: Cz$.7.711,05.

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

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS — COMARCA DE FRANCISCO BELTRÃO-PR — Certifico que o Selo de Autenticidade foi afixado na última parte deste documento composto por mais de uma página. — Registro de Imóveis — 2º OFÍCIO — DIRCEU CARNEIRO — OFICIAL — Comarca de Fco. Beltrão

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Registro Geral — Folha 03

Registro de Imóveis
Comarca de Francisco Beltrão
Estado do Paraná
2ª Seção

AV-12-M, tendo o imóvel constante na presente matrícula livre de ônus e hipoteca, o referido é verdade, dou fé. Francisco Beltrão, 18 de MARÇO de 1.999.

DATA:28/03/1.995. R-13-M-490. Transferência: Nos têmos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 1º tabelião de notas desta cidade, Sra.Iracema M. Cardoso, às fls.44, do Livro nº81-A, em data de 16 de MARÇO de 1.995., o imóvel constante na presente matrícula, foi adquirido em COMUM nas mesmas proporções, pelas Sras: "ODILA MISSIO", brasileiro, solteira, médica, portadora da CI nº906.677-pr e CPF nº034 351 569/53., e "MARILIA DE FÁTIMA BATISTELA GARCIA", brasileira, casada com o Sr. Walter de Castro Garcia Junior., do lar, portadora da CIn°4.055.720-0-Pr e CPF n.º644 385 469/15., ambas residentes e domiciliadas nesta cidade., por compra feita de "WILTON RINALDI RINALDI e sua esposa, Sra.VIANE MARIA HARTMANN RINALDI", brasileiros, casados, ele vendedor., ele professora, portadores respectivamente das Cédulas de Identidades nºs.1.625.640-pr e 1.897.532-Pr e CPF n.º335 148 019/91, residentes e domiciliados nesta cidade., pelo preço de R$.40.249,81 (QUARENTA MIL DUZENTOS E QUARENTA E NOVE REAIS E OITENTA E UM CENTAVOS). Foi apresentada a Guia de Recolhimento do Imposto Inter-Vivos sob.nº.7371/95 e certidões negativas. CONDIÇÕES: Pura e Simples.Distribuido sob.nº.348/95. O referido é verdade e dou fé. Francisco Beltrão, 28 de MARÇO de 1.995.

C:$.650.000 VRO.

**DATA:11/05/2.011. Protocolo n° 61.453 R-14-M-490. Alienação Fiduciária:** Nos termos do contrato por Instrumento Particular de Mútuo de Dinheiro com Obrigações e Alienação Fiduciária, n° 155551173011, na forma do artigo 38 da Lei 9.514, de 20 de novembro de 1.997, os devedores fiduciantes **"ODILA MISSIO"**, já qualificados no R.13-M, Annente **Marilia de Fatima Batistela Garcia**, aliena o imóvel desta matrícula em favor da credora fiduciária a **CAIXA ECONÓMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, unipessoal, vinculada ao Ministério Publico da Fazenda, criada pelo Decreto-Lei n° 759 de 12/08/1969, alterado pelo Decreto-Lei n° 1259 de 19/02/1973, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da presente contratação, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3 / 4 em Brasília-DF, inscrita no CNPJ-00 360 305/0001-04, neste ato representada por **VALNEI LUIZ MARANGON**, brasileiro, economiario, portador da CI-RG n° 32359922, expedida por SSP-PR, em 03/06/1980 e do CPF 451.814.169-49, conforme Procuração lavrada às fls. 104 do livro 2318, em 31/03/2004 no 2º Tabelião de Notas e Protestos Ofício de Notas de Brasília-DF e substabelecimento lavrado às fls. 172/173 do livro 2-a, em 08/11/2005 no 4º Serviço Notarial Ofício de Notas de Cascavel-PR.

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

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

Livro Nº 2 — Registro Geral — Folha 03v° — 490

Comarca de Francisco Beltrão — Estado do Paraná — 2º Ofício

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

C: 4.312,00 – VRC – R$666,20

AV-15-490. Protocolo nº 79.142 (03/05/2019). Liberação de Alienação Fiduciária: Procede-se esta averbação em conformidade com o documento de autorização para cancelamento da Propriedade Fiduciária Financiamento de Crédito Imobiliário, firmado pelos administradores do banco Caixa Econômica Federal, agência desta cidade, em data de 09/04/2019, para liberar a garantia Fiduciária constante no R-14. Ficando portanto o presente imóvel livre da referida alienação e de quaisquer Ônus. O referido é verdade, dou fé. Subscrito por Caroline Silva dos Santos - Auxiliar. Francisco Beltrão, 09 de MAIO de 2.019. C.620,00 VRC - R$121,59

Serviço de Registro de Imóveis – 2º Ofício
AUTENTICAÇÃO
Certifico que o presente documento foi arquivado neste cartório.
Selo nº
14 de junho de 2022
Patrícia Costa de Cluqueira – Auxiliar
Certidão expedida nos termos do § 3º do Art. 19 da Lei 6.015 de 31/12/73, alterada pela Lei 9.492 de 10/09/97.

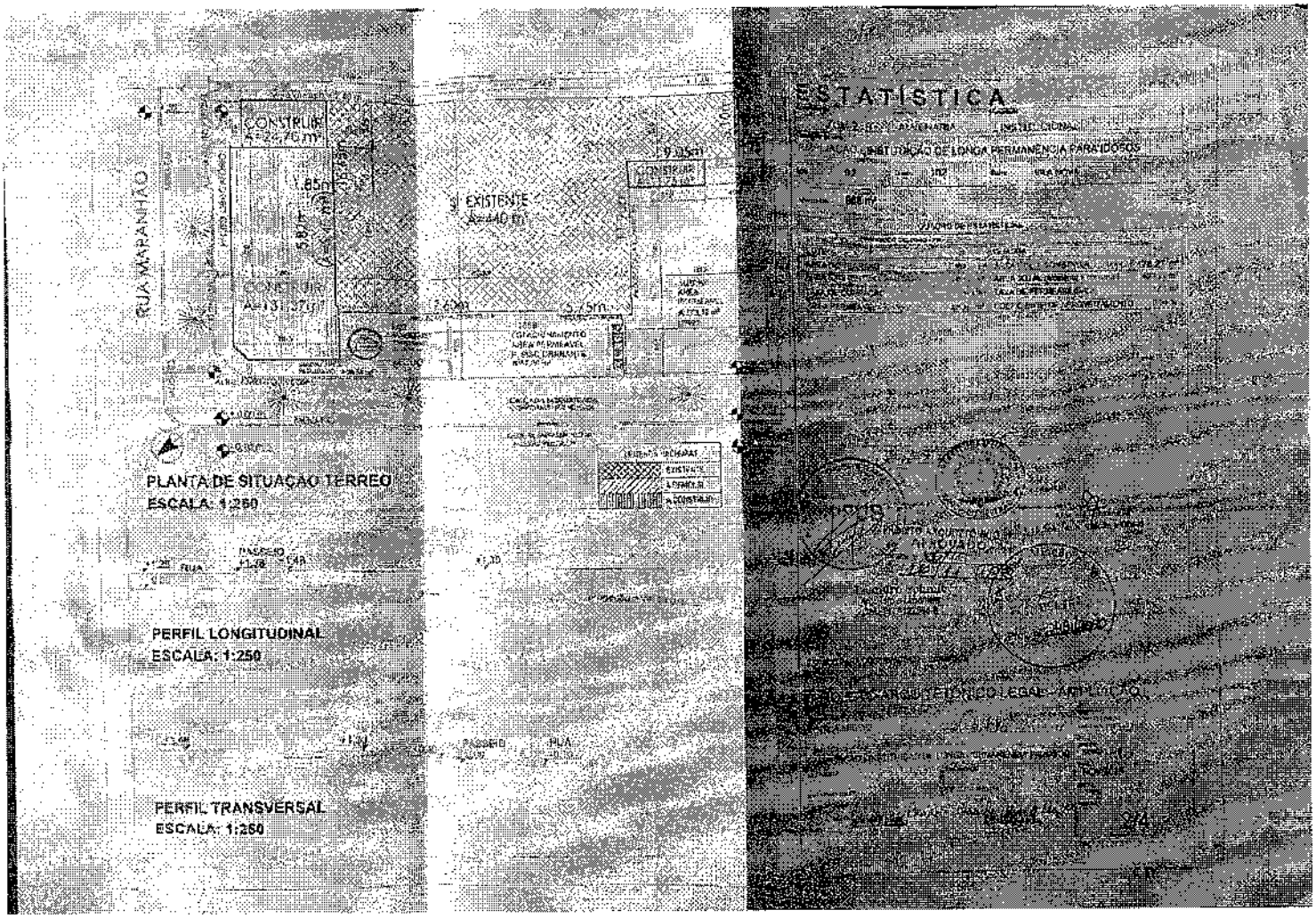
FUNARPEN
SELO DIGITAL
F483V.KdqPZ.cQJp9-fYwAx.ovqVV
https://selo.funarpen.com.br

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

Engenharia Civil

Pericias Imobiliárias

BERNARDI




QUADRO DE ESTATÍSTICA

Engenharia Civil — Pericias Imobiliárias

BERNARDI

## ANEXO II

## Modelo do SisDEA

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

Descrição do modelo:

Sala Comercial

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

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

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

**Dados Coletados: 21 dados**
**Dados Efetivamente Utilizados: 19 dados**
**Variáveis Utilizadas (k): 4 (sendo 3 independente)**
**Grau I: 3 (3+1) = 16 dados**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

## Tabela de dados amostrais

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

**Imóveis em vermelho descartado**

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## Relatório Estatístico - Regressão Linear

1 ) **Modelo:**

- PREFEITURA DE FRANCISCO BELTRÃO

2 ) **Data de referência:**

- quinta-feira, 30 de junho de 2022

3 ) **Informações Complementares:**

| Variáveis e dados do modelo | Quanti |
|---|---|
| Total de variáveis: | 5 |
| Variáveis utilizadas no modelo: | 4 |
| Total de dados: | 21 |
| Dados utilizados no modelo: | 19 |

1 ) **Estatísticas:**

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

1 ) **Normalidade dos resíduos:**

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

1 ) **Outliers do modelo de regressão:**

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

Engenharia Civil — Perícias Imobiliárias — BERNARDI

## 1 ) Análise da variância:

| Fonte de variação | Soma dos Quadrados | Graus de Liberdade | Quadrado Médio | F |
|---|---|---|---|---|
| Explicada | 344753614,740 | 3 | 114917871,580 | 29,511 |
| Não Explicada | 58410508,944 | 15 | 3894033,930 | |
| Total | 403164123,684 | 18 | | |

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

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

## 9 ) Testes de Hipóteses:

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

## 10 ) Correlações Parciais:

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

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

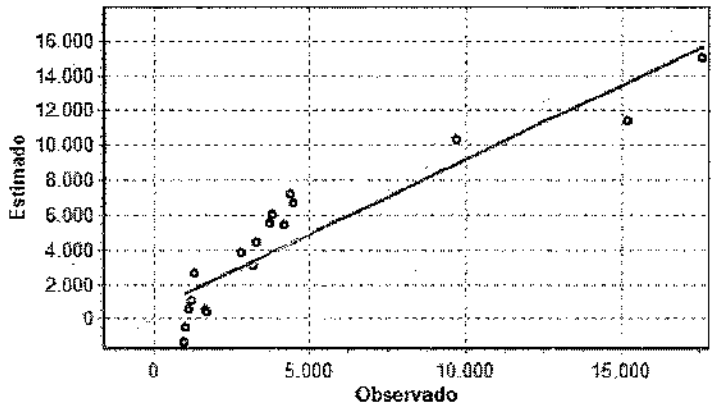
| Correlações parciais para Estado de conservação | Isoladas | Influência |
|---|---|---|
| Valor total | 0,27 | 0,60 |

Engenharia Civil

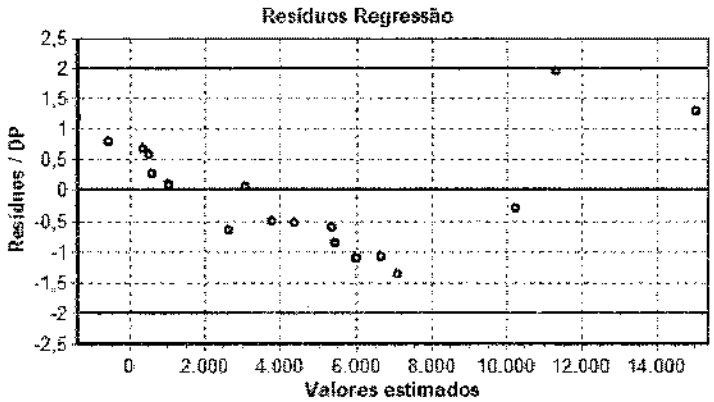
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## Gráfico de Aderência - Regressão Linear




## Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Engenharia Civil

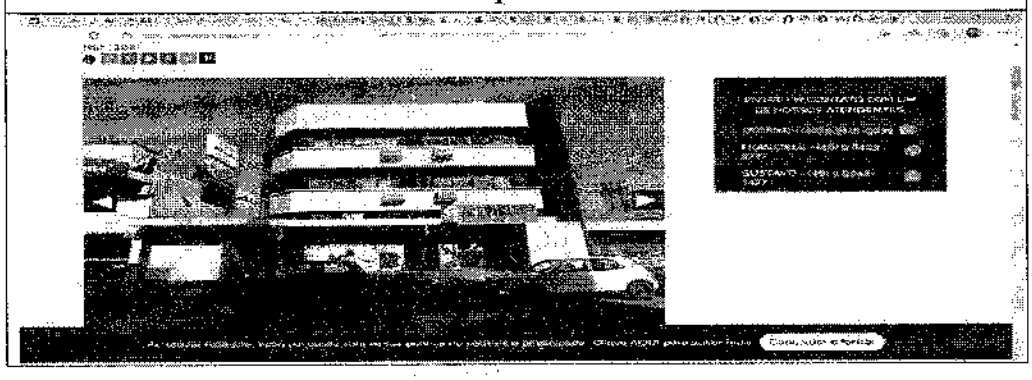
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

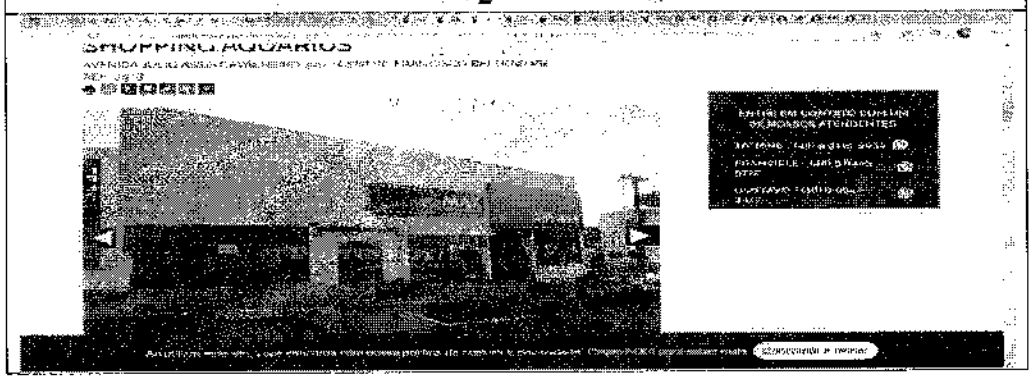
## ANEXO III

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

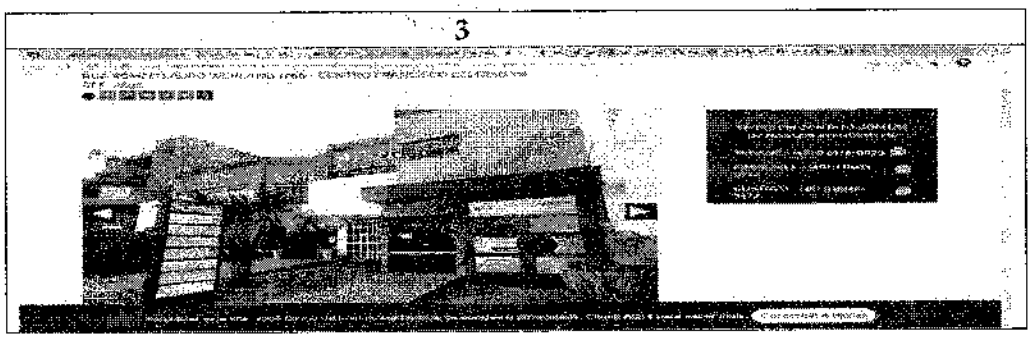
1



2



3



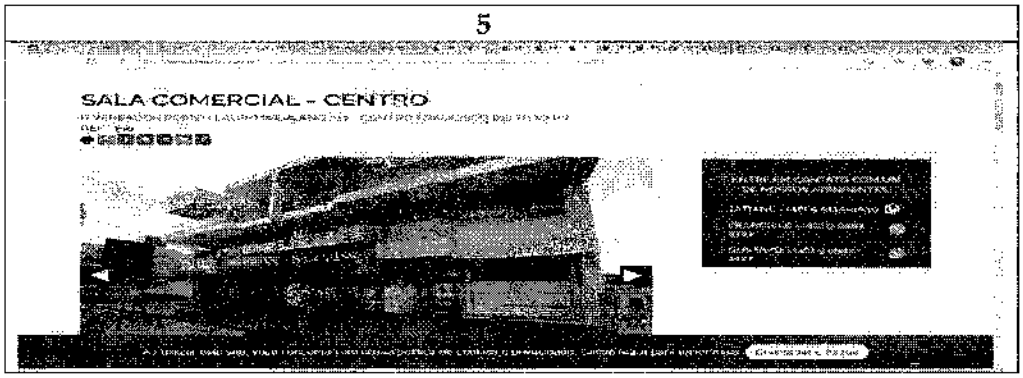
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

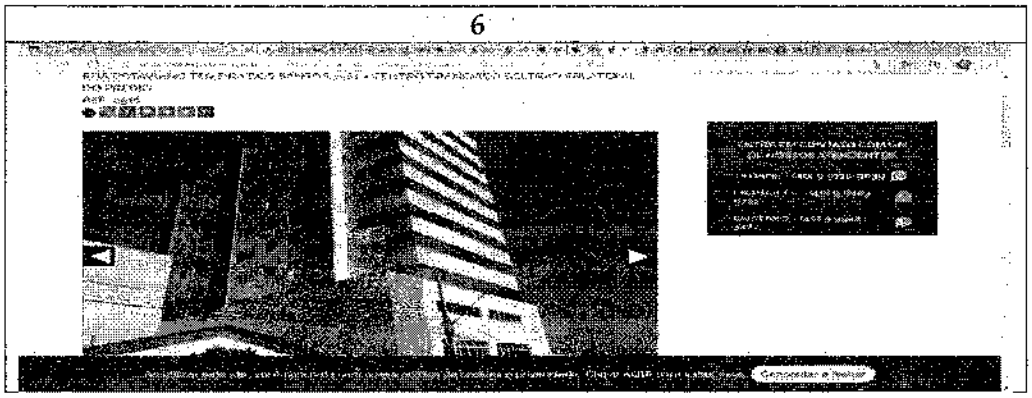
BERNARDI

4

5




6

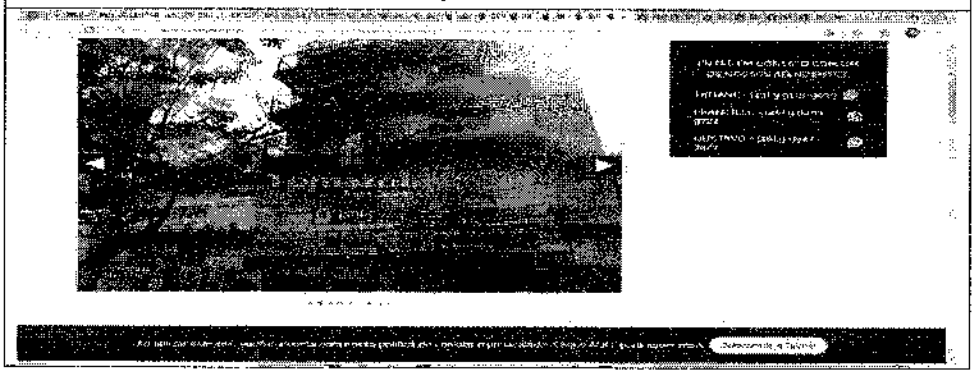


Engenharia Civil

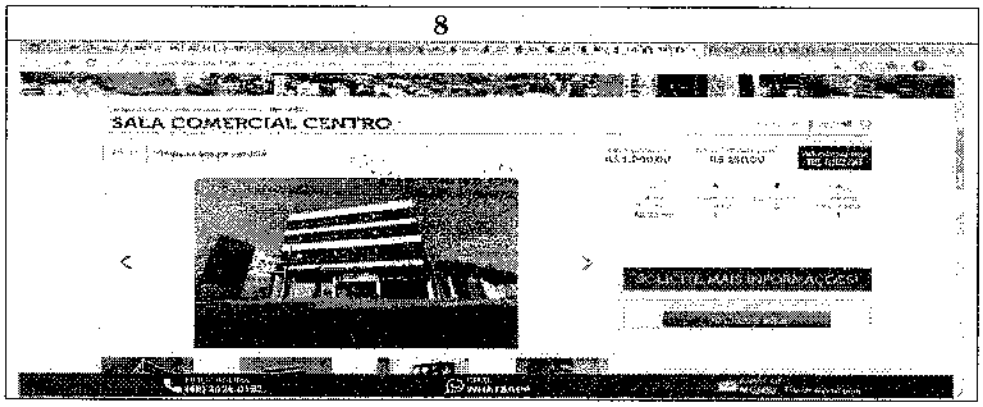
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

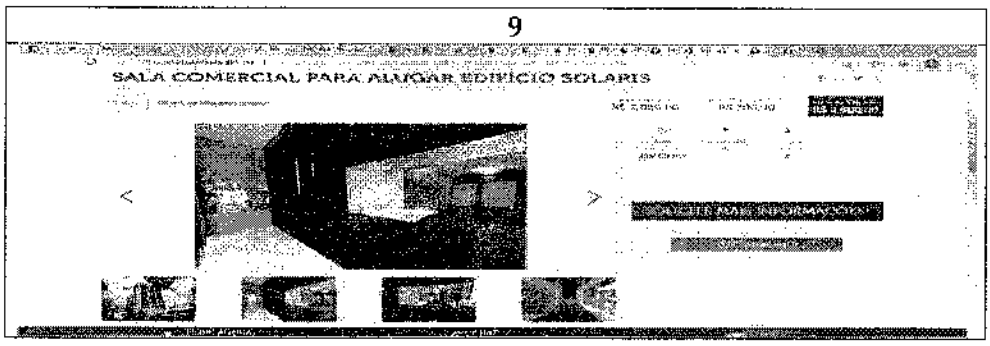
7



8




9

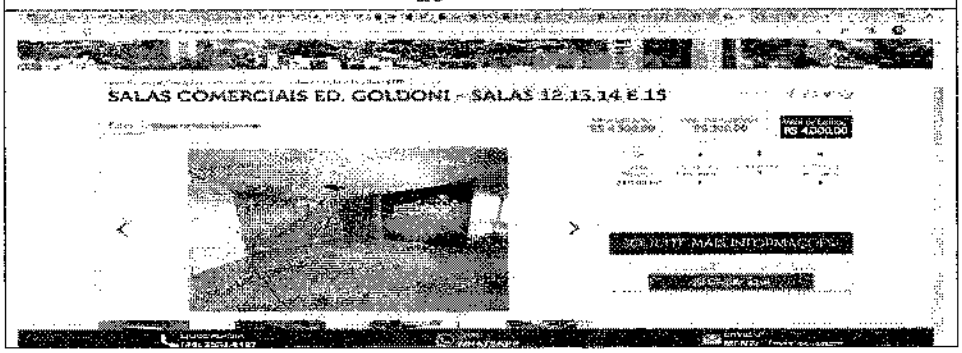


Engenharia Civil

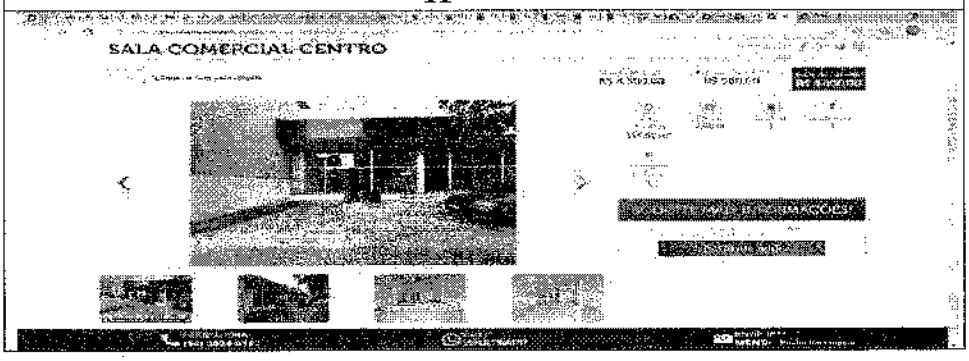
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

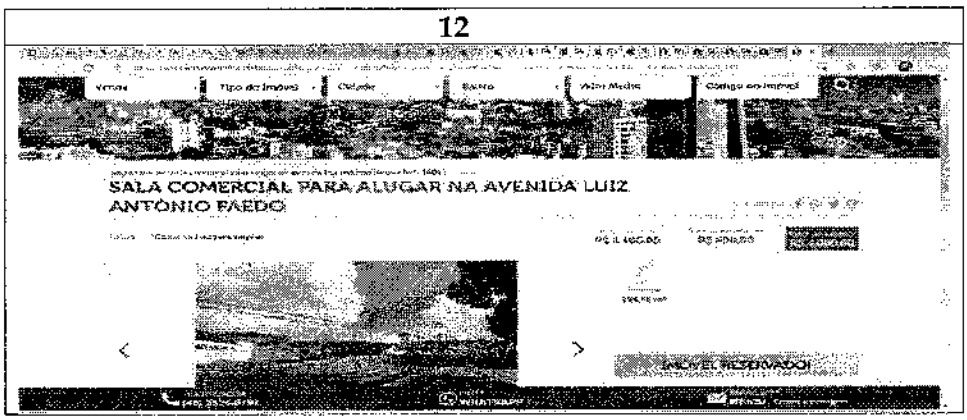
**10**




**11**




**12**



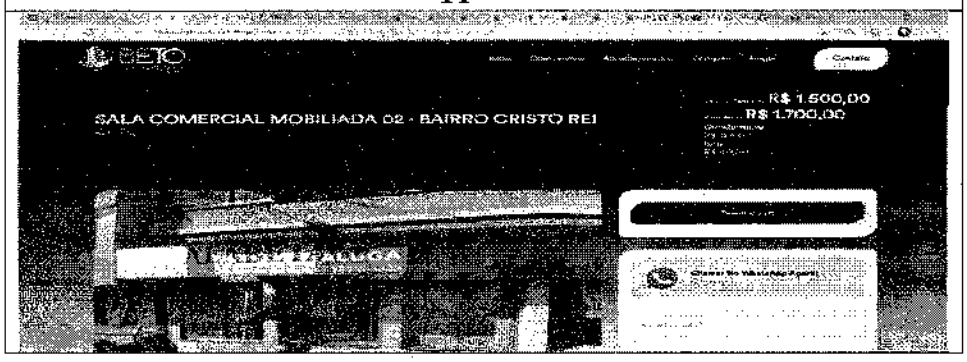
Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

13

14




15

Engenharia Civil

BERNARDI

Perícias Imobiliárias

16

17

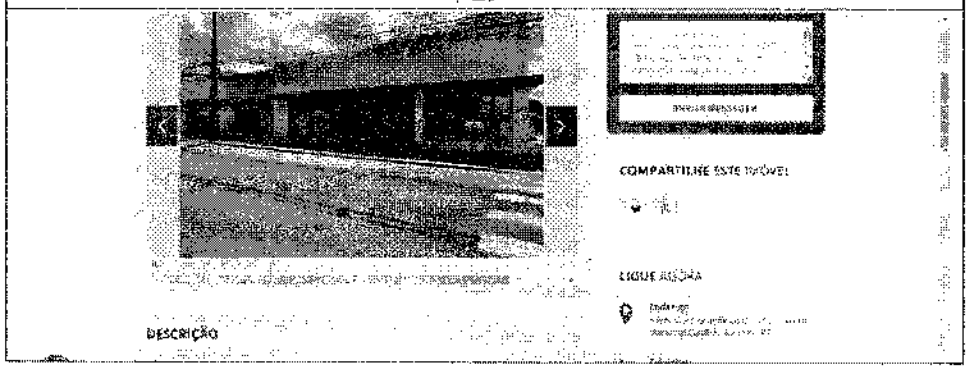
18

Engenharia Civil

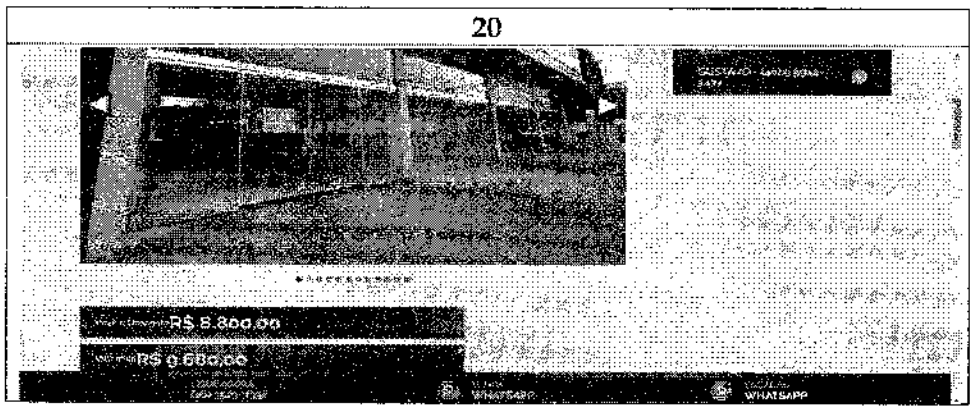
Perícias Imobiliárias

BERNARDI

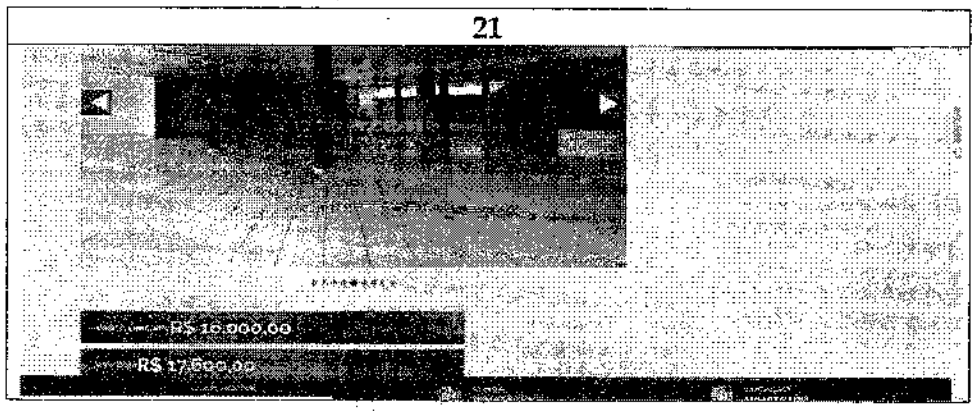
19




20




21



Engenharia Civil

Perícias Imobiliárias

BERNARDI

## LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS