



MUNICÍPIO DE BITURUNA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMUNITÁRIO

Rua Maximiliano Greselle, 48 - Centro - CEP: 84640-000

CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 42 - 35538627

www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: assistenciasocial@bituruna.pr.gov.br

DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DE PESQUISA DE PREÇOS

SETOR RESPONSÁVEL PELA PESQUISA:	SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMUNITÁRIO										
SERVIDOR RESPONSÁVEL PELA PESQUISA:	SAMANTA CRISTINA GOIS										
DESCRIÇÃO DO OBJETO A SER CONTRATADO:	Referente à prestação de serviço de locação de imóvel residencial, durante o mês de NOVEMBRO E DEZEMBRO de 2024, devido a realocação preventiva da família do(a) Senhor(a) Nataly Dalila Nakiniesni Mendes., conforme Parecer Social nº 076/2024 e nº 084/2024, em anexo. Meta LDO nº102.										
Fontes: Origem:											
1 CORRETORA DE IMÓVEIS KN LTDA											
2 CORRETORA VALDIVENSE - BITURUNA/PR											
3 DIONÍSIO - BITURUNA/PR											
4 CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL - CLESIO GANZER - BITURUNA/PR											
Item	Descrição	Und.	Quant.	Preço 1	Preço 2	Preço 3	Preço 4	Média	Menor Preço	Preço Adotado	Total
1	ALUGUEL RESIDENCIAL	MÊS	2	R\$ 650,00	R\$ 750,00	R\$ 800,00	R\$ 1.000,00	R\$ 800,00	R\$ 650,00	R\$ 650,00	R\$ 1.300,00
										TOTAL	R\$ 1.300,00
Justificativa quanto as fontes consultadas:		Justifica-se que para a elaboração do presente documento atende ao Decreto n.º 143/2023 do Município, sendo utilizado a pesquisa no portal Banco de Preços e BLL, nos incisos I e II e não sendo possível referenciar os preços praticados no mercado da Região e estado do Paraná.									
Método utilizado		VALOR MENOR.									
Justificativa quanto ao método utilizado:		Justifica-se o uso do menor preço em virtude da melhor opção e de atedimento dentro dos parâmetros descritos no Parecer Social.									
Bituruna, 25 de NOVEMBRO de 2024.											
JOÃO MARCEL NHOATTO Secretário						SAMANTA CRISTINA GOIS Responsável pela pesquisa					



MUNICÍPIO DE BITURUNA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMUNITÁRIO

Rua Maximiliano Greselle, 48 - Centro - CEP: 84640-000

CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 42 - 35538627

www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: assistenciasocial@bituruna.pr.gov.br

Pág. 1

Razão Social:

Corretora de Imóveis KN Ltda CNPJ: 10.560.073/0001-52

Data: 22 / 04 / 2024.

PESQUISA DE PREÇO DE ALUGUEL RESIDENCIAL

TABELA DE VALORES DO ALUGUEL SOCIAL - Exercício 2024

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR BASE	FATOR DE CORREÇÃO 1 (padrão de acabamento)	FATOR DE CORREÇÃO 2 (estado de conservação)	QUANT.
01	Imóvel deverá conter no mínimo 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço (área de 50 a 70 m²)	R\$ <u>650,00</u>	Baixo: 1.00 () Médio: 1.20 (X) Alto: 1.40 ()	Regula: 1.00 () Bom: 1.20 (X)	10 uni.
02	Imóvel deverá conter no mínimo 02 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço (área de 70 a 100 m²)	R\$ <u>750,00</u>	Baixo: 1.00 () Médio: 1.20 (X) Alto: 1.40 ()	Regula: 1.00 () Bom: 1.20 (X)	
03	Imóvel deverá conter no mínimo 03 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço (área acima de 100 m²)	R\$ <u>950,00</u>	Baixo: 1.00 () Médio: 1.20 (X) Alto: 1.40 ()	Regula: 1.00 () Bom: 1.20 (X)	

Critérios de Avaliação

FATOR DE CORREÇÃO 1 – Padrão de Acabamento:

- **Padrão baixo (1.00):** Imóveis com cobertura de fibrocimento (Eternit); Piso de madeira; tinta de 2ª qualidade; portas e janelas comuns; sem calçada ao redor; sem pavimentação na rua.
- **Padrão médio (1.20):** Imóveis com cobertura de telhas; Piso em madeira de boa qualidade ou cerâmica comum; tinta de segunda qualidade; portas e janelas comuns; sem pavimentação na rua.
- **Padrão alto (1.40):** Imóveis com cobertura de telhas; forro em madeira de boa qualidade ou PVC, Piso em madeira de boa qualidade ou cerâmica comum; todos os cômodos construídos em alvenaria, paredes rebocadas e pintadas com tinta de 1ª qualidade; banheiro e cozinha azulejados; piso de cerâmica; portas e janelas de madeira/alumino/ferro de boa qualidade;

FATOR DE CORREÇÃO 2 – Estado de Conservação.

Assinatura Corretor de Imóveis
CRECI 35770



MUNICÍPIO DE BITURUNA

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL E COMUNITÁRIO

Rua Maximiliano Greselle, 48 - Centro - CEP: 84640-000

CNPJ: 81.648.859/0001-03 - Fone: 42 - 35538627

www.bituruna.pr.gov.br - e-mail: assistenciasocial@bituruna.pr.gov.br

Pág. 1

Razão Social: Imobiliária Valdivense CNPJ: 46.988.080/0001-36

Data: 22/04/2024.

PESQUISA DE PREÇO DE ALUGUEL RESIDENCIAL

TABELA DE VALORES DO ALUGUEL SOCIAL - Exercício 2024					
ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR BASE	FATOR DE CORREÇÃO 1 (padrão de acabamento)	FATOR DE CORREÇÃO 2 (estado de conservação)	QUANT.
01	Imóvel deverá conter no mínimo 01 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço (área de 50 a 70 m²)	R\$ <u>650,00</u>	Baixo: 1.00 () Médio: 1.20 ☒ Alto: 1.40 ()	Regula: 1.00 () Bom: 1.20 ☒	10 uni.
02	Imóvel deverá conter no mínimo 02 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço (área de 70 a 100 m²)	R\$ <u>750,00</u>	Baixo: 1.00 () Médio: 1.20 ☒ Alto: 1.40 ()	Regula: 1.00 () Bom: 1.20 ☒	
03	Imóvel deverá conter no mínimo 03 quarto, 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro e área de serviço (área acima de 100 m²)	R\$ <u>950,00</u>	Baixo: 1.00 () Médio: 1.20 ☒ Alto: 1.40 ()	Regula: 1.00 ☒ Bom: 1.20 ()	
Critérios de Avaliação					
FATOR DE CORREÇÃO 1 – Padrão de Acabamento: ▪ Padrão baixo (1.00): Imóveis com cobertura de fibrocimento (Eternit); Piso de madeira; tinta de 2ª qualidade; portas e janelas comuns; sem calçada ao redor; sem pavimentação na rua. ▪ Padrão médio (1.20): Imóveis com cobertura de telhas; Piso em madeira de boa qualidade ou cerâmica comum; tinta de segunda qualidade; portas e janelas comuns; sem pavimentação na rua. ▪ Padrão alto (1.40): Imóveis com cobertura de telhas; forro em madeira de boa qualidade ou PVC, Piso em madeira de boa qualidade ou cerâmica comum; todos os cômodos construídos em alvenaria, paredes rebocadas e pintadas com tinta de 1ª qualidade; banheiro e cozinha azulejados; piso de cerâmica; portas e janelas de madeira/alumino/ferro de boa qualidade;					
FATOR DE CORREÇÃO 2 – Estado de Conservação.					

Assinatura e carimbo

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL

Os signatários deste instrumento, de um lado, Clésio Ganzer, brasileiro, Casado, Empresário, inscrito no CPF: 022.472.949-79 e Ivonete dos Santos Ganzer, brasileira, Casada, Empresária, inscrita no CPF: 056.938.279-33 ambos residentes e domiciliados no Município de Bituruna - PR, aqui representada por seu procurador **Mário Costa, Brasileiro, Unido Estavelmente, Corretor de Imóveis**, devidamente inscrito no CRECI/PR sob nº **F 21.422**, portador da Carteira de Identidade RG nº 6.422.372-0 Inscrito no CPF: **023.461.349-10** e de outro lado, **Prefeitura Municipal De Bituruna**, inscrita com o CNPJ sob nº 81.648.859/0001-03, devidamente estabelecida a Avenida Dr. Oscar Geyer, nº 489 ,Centro, na Cidade de Bituruna, Estado do Paraná, aqui representada por **Rodrigo Rossoni**, brasileiro, casado, prefeito municipal , portador da Carteira de Identidade RG nº **6.944.953-0** e do CPF /MF nº **041.179.229-63**, têm justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

O primeiro nomeado aqui chamado "o locador", é administrador do **Imóvel Urbano (Apartamento)** sito nesta **Avenida Prefeito Farid Abraão, Número 2345, Apartamento 04, Bairro Nossa Senhora Aparecida – Bituruna/PR de propriedade de Ivonete dos Santos Ganzer e Clésio Ganzer**, o qual o loca ao segundo, aqui designado "o locatário", mediante as cláusulas e condições adiante estipuladas, ou sejam:

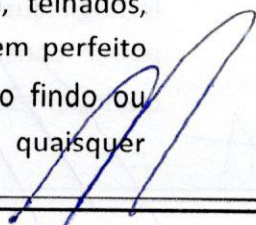
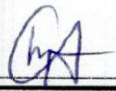
1ª) – O prazo de locação é de 01 (um) mês a partir de 12 de julho de 2023 e a terminar em 12 de agosto de 2023 data em que o locatário se obriga a restituir o imóvel completamente desocupado, no estado em que recebeu, bem como e devidamente limpo, independente de qualquer aviso ou formalidade;

2ª) – O aluguel mensal é de R\$ 1.000,00 (Um Mil Reais), valor este incluso taxa mensal de água, luz e condomínio, que o Locatário se compromete a pagar pontualmente, até o dia **12 (doze)** de cada mês, ao seu representante;

§ único: O aluguel deverá ser antecipado. No caso de atraso no pagamento será cobrado juros mensais de 1% do montante devido, e mais uma multa no valor de R\$ 50,00 (cinquenta reais) sobre o valor devido;

3ª) – O referido aluguel enquadra-se na Lei Municipal 2147/2020, sendo a beneficiário Edenir Jung, brasileiro, casado, Encarregado, Portador do RG: 4819689 SSP/PR e Inscrito no CPF: 068.709.979-00, a qual encontra-se em vulnerabilidade social;

4ª) – O locatário, salvo as obras que importem à segurança do imóvel, obriga-se por todas as outras, devendo trazer o imóvel locado em boas condições de higiene e limpeza, com os aparelhos sanitários e de iluminação, papéis, pintura, telhados, vidraças, mármore, fechos, pias, banheiros, ralos, e demais acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim, restituí-los quando findo ou rescindindo, este contrato sem direito a retenção ou indenização por quaisquer



benfeitorias, ainda que necessárias, as quais ficarão desde logo incorporadas ao imóvel;

Parágrafo Único: O Locador terá um prazo de 03 (três) meses após o início do contrato, itens como caixa de descarga, bocais, tomadas, interruptores, torneiras, assento sanitário, para devido reparo e/ou manutenção caso ocorra algum tipo de problema nestes itens, após este período será de responsabilidade do Locatário fazer o reparo dos mesmos caso ocorra algum tipo de dano ou estrago; Entupimentos de ralos, pias, tanques, vasos sanitários será enviado um pedreiro contratado pelo locador para avaliar a causa e se constatado que a causa é natural e/ou problema da residência o locador se responsabiliza de pagar o conserto, caso contrário o Locatário arcará com estas despesas de manutenção;

5ª) – Obriga-se mais o satisfazer todas as exigências dos Poderes Públicos, a que der causa, e a não transferir este contrato, nem fazer modificações ou transformações no imóvel sem autorização escrita do locador;

6ª) – O locador, poderá vistoriar periodicamente o imóvel locado a fim de verificar o exato cumprimento das obrigações contratuais, tendo o cuidado de avisar o locatário com a devida antecedência;

7ª) – O locador não se responsabiliza de modo algum pelos prejuízos que o locatário venha a sofrer decorrentes de incêndios, tempestades, inundações e outras formas de prejuízo, a que o locatário está sujeito, devendo caso queira cobrir-se contra esses riscos, custear os necessários seguros;

8ª) – No caso de desapropriação do imóvel locado, ficará o locador desobrigado por todas as cláusulas deste contrato, reservada ao locatário, tão somente, a faculdade de haver do poder desapropriaste a indenização a que, por ventura tiver direito;

9ª) – Nenhuma intimação do Serviço Sanitário será motivo para o locatário abandonar o imóvel ou pedir a rescisão deste contrato, salvo procedendo vistoria judicial, que apure estar a construção ameaçando ruína;

10ª) – O locatário não poderá reter pagamento do aluguel mensal ou de outros encargos sob a alegação do não atendimento a suas eventuais exigências;

11ª) – Tudo quanto for devido em razão deste contrato e que não comporte o processo executivo será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários do advogado que o credor constituir para ressalva dos seus direitos; podendo ainda ser efetuada a inclusão no SPC- Sistema de Proteção ao Crédito do locatário e seus respectivos fiadores.

12ª) – Fica estipulado a multa de **03 (três) aluguéis** na qual incorrerá a parte que infringir qualquer cláusula deste contrato; com a faculdade, para a parte inocente, de poder considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade;

13ª) – Quaisquer estragos ocasionados ao imóvel e suas instalações, bem como as despesas em que o proprietário for obrigado por eventuais modificações feitas no imóvel, pelo locatário, não ficam compreendidas na multa da cláusula 11ª, mas serão pagas à parte;

Parágrafo Único: No fim do contrato, ou seja, no ato da entrega das chaves do imóvel, será feito a vistoria de entrega do imóvel locador junto com locatário e caso o mesmo seja constatado que necessita de algum reparo em alguma das parede ou chão por haver: furos, riscos, batidas, tinta descascada, problemas no decorflex, vidros quebrados ou trincados, ou até mesmo maçanetas, trincos, interruptores, bocais, caixa de descarga, assento sanitário, pátio sujo, grama sem cortar, o locatário deverá efetuar o reparo imediato;

14ª) – O locatário não poderá fazer no imóvel qualquer obra, conserto ou melhoramento ficando outrossim, a cargo o locatário todas as obras de conservação e manutenção e que o mesmo vier a necessitar. Desta forma o locatário declara estar ciente do estado de conservação em que o imóvel se encontra sem nada a reclamar;

15ª) – As benfeitorias removíveis poderão ser retiradas desde que não desfigurem o imóvel locado.

16ª) – Deve-se o Locatário levar imediatamente ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a estes incumba, bem como eventuais turbações de terceiros;

17ª) – O locatário se obriga a zelar pelo imóvel locado e suas dependências e a conserva-lo em perfeitas condições de higiene e segurança, mantendo em perfeito funcionamento as instalações custeando por sua exclusiva responsabilidade os reparos e consertos que o imóvel necessitar, substituindo de imediato danos causados no imóvel provocados por si, seus dependentes, familiares ou visitantes, seja ela qualquer peça ou utensilio que venha a se estragar na forma do artigo 23 do estatuto locatício;

18ª) - Em caso de falecimento de qualquer parte contratante, os herdeiros da parte falecida serão obrigados ao cumprimento integral deste contrato, até a sua terminação;

19ª) – O locatário se obriga a respeitar as normas e costumes de ordem pública, agindo oportunamente a fim de evitar ruídos, som alto e qualquer ação que cause incômodos aos vizinhos, ficando ciente desde já que a inobservância desta cláusula ou qualquer outra do contrato, poderá importar a exclusivo critério do locador ou administrador da locação, na rescisão antecipada do contrato, com a consequente desocupação do imóvel, ou na imposição de multa conforme clausula décima primeira.

20ª) – O imóvel do presente contrato destina-se exclusivamente, para fins **RESIDENCIAIS** sendo terminantemente proibido, sob pena de despejo, a sublocação, cessão, transferência, mudança de ramo comercial, transformação do imóvel ou

sublocação do presente contrato, no todo ou em parte, salvo consentimento prévio e por escrito do locador;

21ª) – Estabelecem as partes contratantes que, para reforma e renovação deste contrato, as partes interessadas se notificarão mutuamente, com antecedência nunca inferior a trinta dias, findo este prazo, concedera-se como desinteressante para o locatário, a sua continuação no imóvel ora locado, devendo o mesmo entregar as suas chaves ao locador, impreterivelmente no dia do vencimento deste contrato;

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de ocorrer a prorrogação desta locação após **12 (DOZE) MESES**, o aluguel será reajustado de acordo com o índice de reajustamento que seja considerado oficial (IGPM), de acordo com a legislação em vigor da época da eventual prorrogação deste contrato. O locatário concorda, desde já, com esse sistema de reajuste do aluguel;

Parágrafo Segundo: Durante o prazo estipulado para a duração do contrato, não poderá o locador reaver o imóvel alugado. Com exceção ao que estipula o § 2º do art. 54-A, o locatário, todavia, poderá devolvê-lo, **pagando a multa pactuada, proporcional ao período de cumprimento do contrato**, ou, na sua falta, a que for judicialmente estipulada.

21ª) – Ao locatário caberá ainda a responsabilidade do pagamento das taxas de luz e água;

Parágrafo Único: No ato da entrega do imóvel, juntamente com as chaves, o LOCATÁRIO obriga-se a entregar todas as faturas de água e luz quitadas, independente de vencimento posterior e para as faturas que ainda não foram realizadas a leitura, que sejam de responsabilidade do LOCADOR, este deverá deixar valor em dinheiro correspondente ao valor da média gasta nos últimos 03 (três) meses para quitação total dos débitos.

23ª) – O atraso no pagamento do aluguel, bem como das taxas de água e energia elétrica, falta de cuidado com o imóvel, por um mês ou mais, serão causa de rescisão do contrato de locação por descumprimento das cláusulas contratuais por parte do LOCATÁRIO, independentemente de qualquer Notificação, Interpelação ou Aviso extrajudicial;

24ª) – Somente o recibo final da entrega das chaves, fornecido pelo locador, fará cessar a responsabilidade do locatário e seus fiadores, dando como regularmente devolvido o imóvel locado. Esta situação se verificará após o exato cumprimento de todos os termos deste contrato e da indenização por todos os danos por ventura causados no imóvel;

25ª) – Se o locador admitir, em benefício do locatário, qualquer atraso no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba, ou no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada como alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo à invocação do Artigo 1.503 – inciso I do

Código Civil Brasileiro, por parte do fiador, pois se constituirá em ato de mera liberalidade do locador;

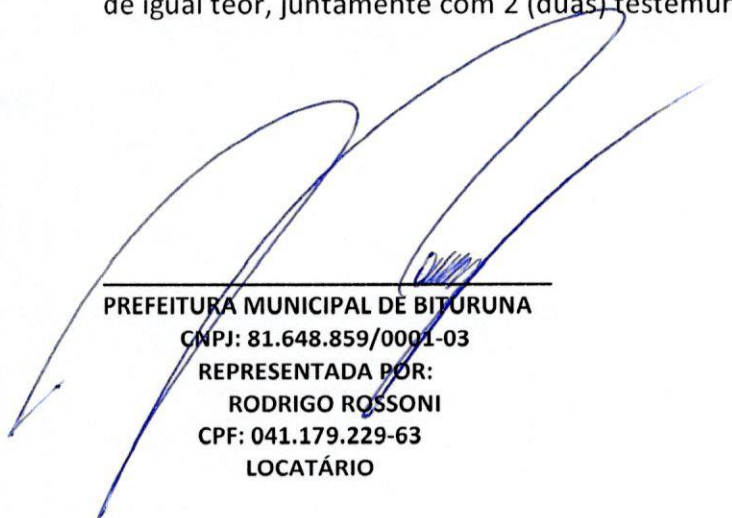
Parágrafo Primeiro: O locatário bem como os fiadores, em carácter irrevogável e irretratável, outorgam-se mutuamente os poderes para receber citação, intimação ou notificação em ação que se refira a relação de locação, podendo reconhecer a procedência do pedido, transigir, renunciar direitos, usando esses poderes somente em processo relacionado com o imóvel objeto deste contrato, inclusive em ação de execução ou de conhecimento relativo a cobrança de aluguéis, custas e honorários;

Parágrafo Segundo: O locatário bem como os fiadores autorizam expressamente que em caso de demanda judicial se efetue a comunicação processual (citação, intimação ou notificação) através de correspondência com aviso de recebimento, conforme artigo 58, IV da Lei 8.245/1991;

26ª) – As partes elegem o Fórum da Comarca de União da Vitória PR, para dirimirem quaisquer questões resultantes deste instrumento contratual, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que for;

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento, em duas vias de igual teor, juntamente com 2 (duas) testemunhas.

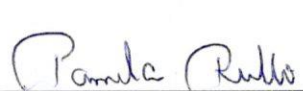
Bituruna/PR, 05 de julho de 2023.



PREFEITURA MUNICIPAL DE BITURUNA
CNPJ: 81.648.859/0001-03
REPRESENTADA POR:
RODRIGO ROSSONI
CPF: 041.179.229-63
LOCATÁRIO



CLÉSIO GANZER
CPF: 022.472.949-79
IVONETE DOS SANTOS GANZER
CPF: 056.938.279-33
REPRESENTADOS POR:
MARIO COSTA
CPF: 023.461.349-10
LOCADOR



PAMELA RUBBO
CPF: 063.409.219-73
TESTEMUNHA



ELISEU PADILHA DE QUADROS
CPF: 038.354.369-02
TESTEMUNHA

 Pesquisar Preços

Busque preços para o item desejado na sua cotação.

ALUGUEL RESIDENCIAL - Descrição: LOCAÇÃO DE IMÓVEL RESIDENCIAL Quantidade: 1 Un. Medida: Unidades

Preço Estimado: #N/A ⓘ

IN 65/2021 (Lei n° 14.133) ▼

ALUGUEL RESIDENCIAL

Último ano

Minha região ▼

Q PESQUISAR

☒ Apenas o termo digitado

☒ Todos ☐ Materiais ☐ Serviços

Mais Filtros ▼

Resultados da Pesquisa

PESQUISA SISTEMATIZADA IN 65/2021 (Lei nº 14.133).

Principais Resultados	Inc I Art 5º	Inc II Art 5º	Inc III Art 5º	Inc IV Art 5º	Inc V Art 5º
	Compras	Outros	Outras	Cotação	Notas
	Governamentais	Entes Públicos	Mídias	Fornecedor	Fiscais



NENHUM RESULTADO ENCONTRADO

Revise a sua pesquisa, ajuste os filtros se necessário e tente novamente.

DESCRIÇÃO

ALUGUEL RESIDENCIAL

CIDADES

1 Selecionados

DATA INÍCIO

09/02/2024

DATA FIM

23/04/2024

DESCRIÇÃO	UNIDADE	CIDADE	DATA OFERTA
Sem resultados nesta pesquisa			

Seleção de cidades

Digite uma parte do nome da cidade (mínimo 3 caracteres):

BITURU

BITURUNA-PR

IBITURUNA-MG

Cidades selecionadas:

Remover todos

BITURUNA-PR

Assinantes

Veracidade do documento



Documento assinado digitalmente.
Verifique a veracidade utilizando o QR Code ao lado ou acesse
o site **verificador-assinaturas.plataforma.betha.cloud** e insira o código abaixo:

K6X

Y0R

KN6

57P