

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO ÀS ATIVIDADES DO CONSÓRCIO ENERGETICO CRUZEIRO DO SUL - CECS

**Imóvel a ser utilizado pelo escritório do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul –
CECS, no município de Curitiba - PR**

Junho/2020

SUMÁRIO:

1.	OBJETIVO.....	3
2.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
3.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	3
4.	PESQUISA DE PREÇOS.....	4
5.	HOMOGENEIZAÇÃO	7
6.	VALORES	8

1. OBJETIVO

Este documento tem por objetivo aferir o valor de mercado para subsidiar a prorrogação do prazo de Vigência do Contrato por mais 12 (doze) meses, com vistas a dar continuidade à locação dos CONJUNTOS COMERCIAIS nºs 193 e 194, localizados no Edifício Executive Center Everest, 19º andar, na Rua Comendador Araújo, nº. 143, Centro, Curitiba, PR, que abriga atualmente a sede do Consórcio Energético Cruzeiro do Sul - CECS.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste estudo e tomado como situação paradigma está localizado no Edifício Executive Center Everest, 19º andar, na Rua Comendador Araújo, nº. 143, Centro, Curitiba, PR. O imóvel é composto por DOIS CONJUNTOS COMERCIAIS conjugados, nº s 193 e 194, que somam 396,32 m² (trezentos e noventa e seis vírgula trinta e dois metros quadrados) de área total, e 251,24 m² (duzentos e cinquenta e um vírgula vinte e quatro metros quadrados) de área privativa, com 04 (quatro) vagas de garagens (livres).

3. MÉTODO DE AVALIAÇÃO

O método de aferição do valor de mercado adotado é o comparativo de dados de mercado, em que se busca o valor locatício do imóvel a partir de pesquisa de valores de aluguel de imóveis semelhantes. Como os imóveis não são idênticos e sim similares, as diferenças devem ser ponderadas através de fatores.

As variáveis consideradas nesta pesquisa e os respectivos fatores de homogeneização são os seguintes:

- **Localização**
 - Boa: Todos no mesmo edifício: Executive Center Everest
 - Ruim:
- **Acessibilidade**
 - Boa: Acesso rápido e fácil
 - Regular/ruim:
- **Necessidade de reforma;**
 - Não necessário: Não precisa de reforma
 - Necessário:

Os valores pesquisados foram corrigidos através dos fatores acima para a situação paradigma, isto é, para a situação do imóvel avaliando:

- Localização
- Acessibilidade
- Necessidade de reforma
- Nível de segurança
- Área do imóvel

4. PESQUISA DE PREÇOS

A pesquisa de preços foi realizada no mês de Junho de 2020, tendo como base uma amostra de 05 (cinco) elementos com características semelhantes e localizados na cidade de Curitiba, no mesmo edifício. As informações individualizadas de cada elemento de pesquisa constam a seguir:

4.1 INFORMANTE: IMOBILIÁRA ARBO



Figura 1

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 221,24 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 6900,00

- Valor por m²: R\$ 27,46

4.2 INFORMANTE: Freitas Godoi



Figura 2.

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 2 vagas
- Área privativa: 135,30 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 4.000,00
- Valor por m²: R\$ 29,56

4.3 INFORMANTE: Freitas Godoi



Figura 3.

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 266,92 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 7.300,00
- Valor por m²: R\$ 27,34

4.4 INFORMANTE: Imobiliária Select Home



Figura 4.

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área Construída: 266 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 9.460,00
- Valor por m²: R\$ 35,67

4.5 INFORMANTE: Canto Imóveis



Figura 5

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área Construída: 266 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 9.460,00
- Valor por m²: R\$ 35,67

5. HOMOGENEIZAÇÃO

n	Imóvel	Privada m ²	Total m ²	Aluguel R\$/mês	FLO	FAC	FGS	FNR	FAP	FSE	Homogeneizado R\$/mês
1	Executive Center Everest	251,24		6.900,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	7.590,00
2	Executive Center Everest	135,30		4.000,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	4.400,00
3	Executive Center Everest	266,92		7.300,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	8.030,00
4	Executive Center Everest	251,24		6.400,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	7.040,00
5	Executive Center Everest	266,00	354,00	9.490,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.490,00
Média(m)											7.310,00

SANEADA
7.590,00
8.030,00
7.040,00
7.553,33

Fator Localização - FLO	
Boa	1,00
Regular	1,01
Ruim	1,05

Fator Área Privada - FAP	
Atende expectativa	1,00
Atende em parte	1,10
Inadequado	1,25

SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM

Total de "n"		5
Média (m)	R\$/mês	7.310,00
LI (0,7 x m)	R\$/mês	5.117,00
LS (1,3 x m)	R\$/mês	9.503,00
"n" desprezados (*)		2

"t" Student
n
2

Fator Acessibilidade - FAC	
Ótima/Boa	1,00
Regular/Ruim	1,02

Fator Segurança - FSE	
Necessário vigilância	1,25
Não necessário	1,00

ANÁLISE ESTATÍSTICA

"n" aproveitados		3
Média Saneada	R\$/mês	7.553,33
Desvio Padrão	R\$/mês	496,02

Fator Grau de Satisfação - FGS	
Bom	1,00
Regular	1,02
Ruim	1,05

Situação Paradigma:

- . Boa Localização
- . Boa Acessibilidade
- . Bom Grau de Satisfação
- . Necessidade mínima de reforma
- . Edificação apropriada para escritório com bwc, garagem e demais dependências
- . Razoável estado de conservação
- . Imóvel com o mínimo de 400m² de área privada

INTERVALO DE CONFIANÇA

"t" de Student		1,476
Intervalo Confiança	R\$/mês	422,69
Limite Inferior	R\$/mês	7.130,64
Limite Superior	R\$/mês	7.976,02

6. VALORES

Depreende-se das amostras acima que, após a homogeneização de valores e a análise estatística com nível de significância de 80%, a partir da distribuição “t” de Student com 5 graus de liberdade (n), os limites do valor locatício são os seguintes:

INTERVALO DE CONFIANÇA

"t" de Student		1,476
Intervalo Confiança	R\$/mês	422,69
Limite Inferior	R\$/mês	7.130,64
Limite Superior	R\$/mês	7.976,02

Neste sentido, verifica-se que o valor locatício do imóvel pretendido para instalação do escritório da CECS, caracterizado no item 2, ao valor de **R\$ 6.900,00/mês**, está abaixo do intervalo de confiança da amostra coletada no mercado imobiliário do município. Considerando que este imóvel continua atendendo todos os requisitos para instalação do escritório, além de ser um valor é aceitável para a continuidade da locação.

Curitiba, 18 de junho de 2020.

Estela Regina Dittrich

Analista de Suprimentos