

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**

MAIO/2021

Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
80420-000 – Centro – Curitiba - PR
TEL (41) 3028 4300
FAX (41) 3028 4310

Página 1 de 7

**A força da
natureza**

SUMÁRIO:

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

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 Maio de 2021, tendo como base uma amostra de 04 (quatro) 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 TOP IMÓVEIS



Figura 1

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 3º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 266,90 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 10.676,00

- Valor por m²: R\$ 40,00

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, 4 vagas
- Área privativa: 267,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 8.500,00
- Valor por m²: R\$ 31,83

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: FUSAN



Figura 3.

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 251,24 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 6.900,00
- Valor por m²: R\$ 27,46

5. HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DA ANÁLISE ESTATÍSTICA DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

n	Imóvel	Área Privada m²	Área Total m²	Valor Aluguel R\$/mês	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O						Valor Homogeneizado R\$/mês
					FLO	FAC	FGS	FNR	FAP	FSE	
1	Executive Center Everest	267,00		7.300,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	8.030,00
2	Executive Center Everest	267,00		8.500,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	9.350,00
3	Executive Center Everest	266,80		10.676,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	11.743,60
4	Executive Center Everest	251,24		6.900,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	7.590,00
Média(m)											9.178,40

SANEADA
8.030,00
11.743,60
7.590,00
0,00
6.840,90

Fator Localização - FLO

Boa	1,00
Regular	1,01
Ruim	1,05

Fator Acessibilidade - FAC

Ótima/Boa	1,00
Regular/Ruim	1,02

Fator Grau de Satisfação - FGS

Bom	1,00
Regular	1,02
Ruim	1,05

Fator Necessidade de Reforma - FNR

Necessária	1,10
Não necessária	1,00

Fator Área Privada - FAP

Atende expectativa	1,00
Atende em parte	1,10
Inadequado	1,25

Fator Segurança - FSE

Necessário vigilância	1,25
Não necessário	1,00

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

SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM

Total de "n"	4
Média (m)	R\$/mês 9.178,40
LI (0,7 x m)	R\$/mês 6.424,88
LS (1,3 x m)	R\$/mês 11.931,92
"n" desprezados (*)	1

ANÁLISE ESTATÍSTICA

"n" aproveitados	3
Média Saneada	R\$/mês 6.840,90
Desvio Padrão	R\$/mês 4.926,44

INTERVALO DE CONFIANÇA

"t" de Student	1,476
Intervalo Confiança	R\$/mês 4.198,16
Limite Inferior	R\$/mês 2.642,74
Limite Superior	R\$/mês 11.039,06

"t" Student
n
2

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 "n" de Student com 2 graus de liberdade (n), os limites do valor locatício são os seguintes:

INTERVALO DE CONFIANÇA

"t" de Student		1,476
Intervalo Confiança	R\$/mês	4.198,16
Limite Inferior	R\$/mês	2.642,74
Limite Superior	R\$/mês	11.039,06

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, 24 de maio de 2021.

Luiz Carlos Bubiniak
Superintendente Administrativo Financeiro
ELETROBRAS CGT ELETROSUL – CECS

Rua Comendador Araújo, 143 – 19º andar – Ed. Executive Center Everest
80420-000 – Centro – Curitiba - PR
TEL (41) 3028 4300
FAX (41) 3028 4310

Página 7 de 7

A força da
natureza



ePROTOCOLO



Documento: **LaudodeavaliacaoescritorioCECSCuritiba.pdf**.

Assinado digitalmente por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 28/05/2021 13:59.

Inserido ao protocolo **17.688.332-4** por: **Estela Regina Dittrich** em: 27/05/2021 18:24.



Documento assinado nos termos do art. 18 do Decreto Estadual 5389/2016.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarAssinatura> com o código:
27d087a6a42c6905e20190ebb3518a90.