

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

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

Junho/2022



SUMÁRIO:

1.	OBJETIVO.....	3
2.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
3.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	3
4.	PESQUISA DE PREÇOS.....	4
5.	HOMOGENEIZAÇÃO	8
6.	VALORES	9

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 n^{os} 193 e 194, localizados no Edifício Executive Center Everest, 19^o andar, na Rua Comendador Araújo, n^o. 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, 19^o andar, na Rua Comendador Araújo, n^o. 143, Centro, Curitiba, PR. O imóvel é composto por DOIS CONJUNTOS COMERCIAIS conjugados, n^o 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:

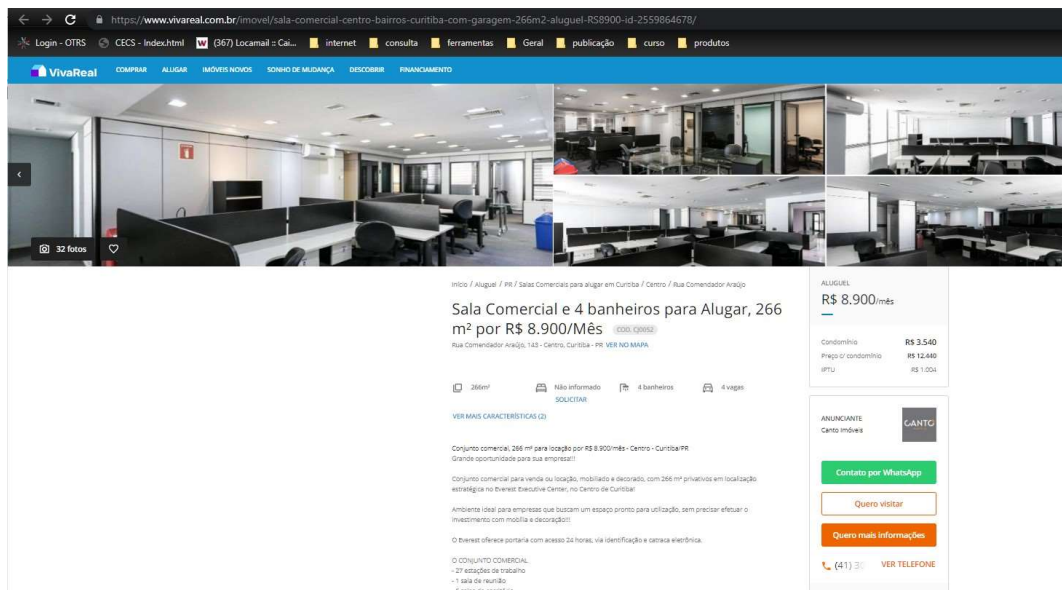
Os valores pesquisados foram corrigidos através dos fatores acima para a situação paradigma, isto é, para a situação do imóvel avaliando:

- 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 2022, tendo como base uma amostra de 05 (cinco) elementos com características semelhantes e localizados na cidade de Curitiba, no mesmo edifício e outros próximos. As informações individualizadas de cada elemento de pesquisa constam a seguir:

4.1 INFORMANTE: CANTO IMÓVEIS



https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-com-garagem-266m2-aluguel-RS8900-id-2559864678/

VivaReal COMPRA ALUGAR IMÓVEIS NOVOS SONHO DE MUDANÇA DESCOBRIR FINANCIAMENTO

Sala Comercial e 4 banheiros para Alugar, 266 m² por R\$ 8.900/Mês

Rua Comendador Araújo, 143 - Centro, Curitiba - PR. VER NO MAPA.

326m² Não informado 4 banheiros 4 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (2)

Conjunto comercial, 266 m² para locação por R\$ 8.900/mês - Centro - Curitiba/PR. Grande oportunidade para sua empresa!!

Conjunto comercial para venda ou locação, mobiliado e decorado, com 266 m² privativos em localização estratégica no Executive Center, no Centro de Curitiba.

Ambiente ideal para empresas que buscam um espaço pronto para utilização, sem precisar efetuar o investimento em mobília e decoração!!

O Everest oferece portaria com acesso 24 horas, via identificação e canteira eletrônica.

DETALHES DO CONJUNTO COMERCIAL

- 27 estações de trabalho
- 1 sala de reunião
- 8 salas de escritório

ALUGUEL R\$ 8.900/mês

Condômino R\$ 3.540

Preço/condomínio R\$ 12.440

IPTU R\$ 1.104

ANUNCIANTE CANTO IMÓVEIS

Contato por WhatsApp

Quero visitar

Quero mais informações

(41) 3028 4300 VER TELEFONE

Figura 1

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não

- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 266,90 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 8.900,00
- Valor por m²: R\$ 33,46

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, 4 vagas
- Área privativa: 267,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 7.9700,00
- Valor por m²: R\$ 29,85

4.3 INFORMANTE: GALEEDE IMÓVEIS

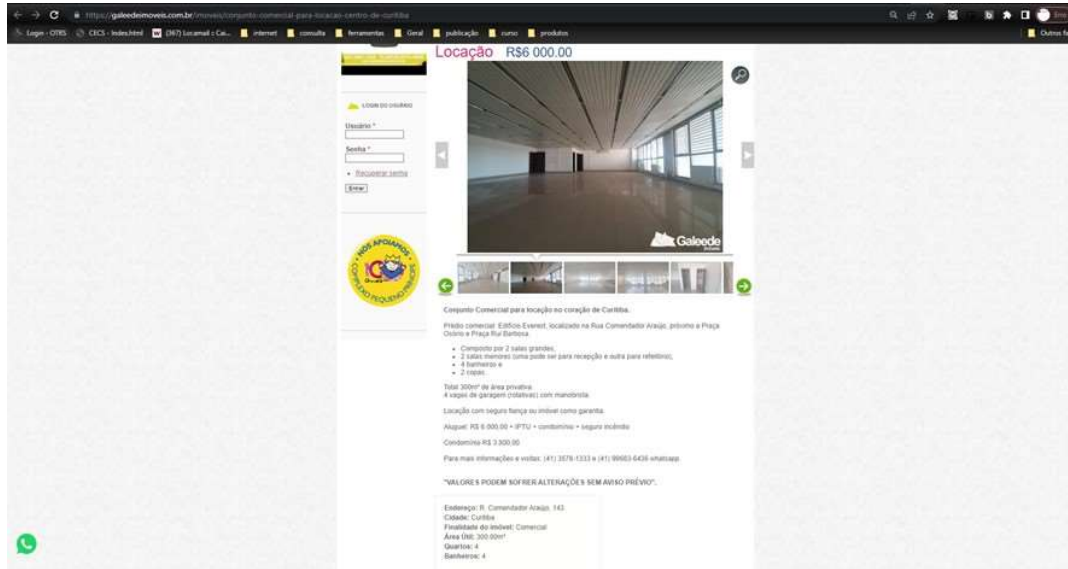


Figura 3.

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – Ed. Executive Center Everest
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 300,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 6.000,00
- Valor por m²: R\$ 20,00

4.4 INFORMANTE: SZL Imóveis

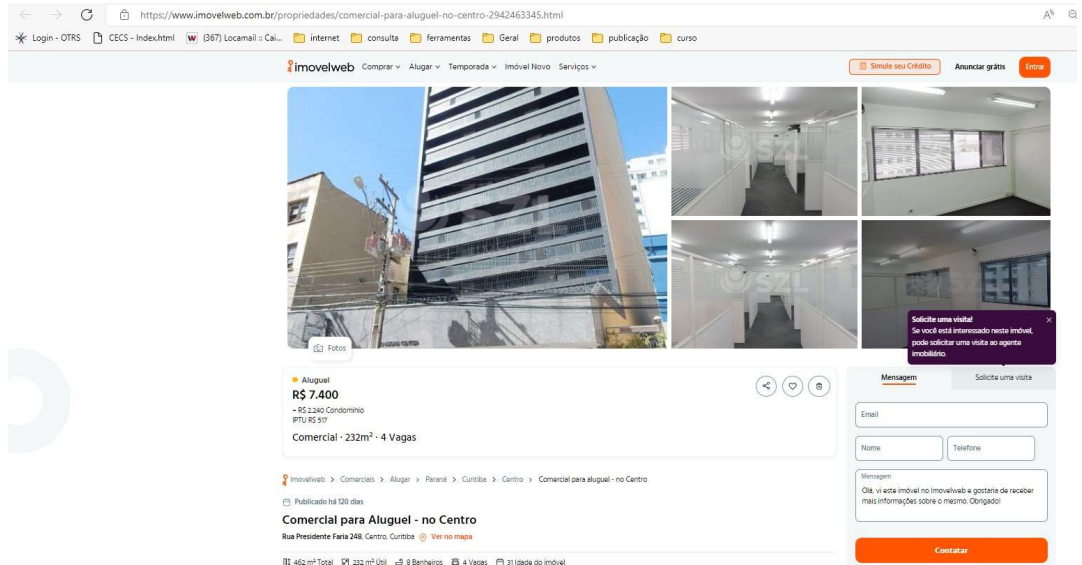
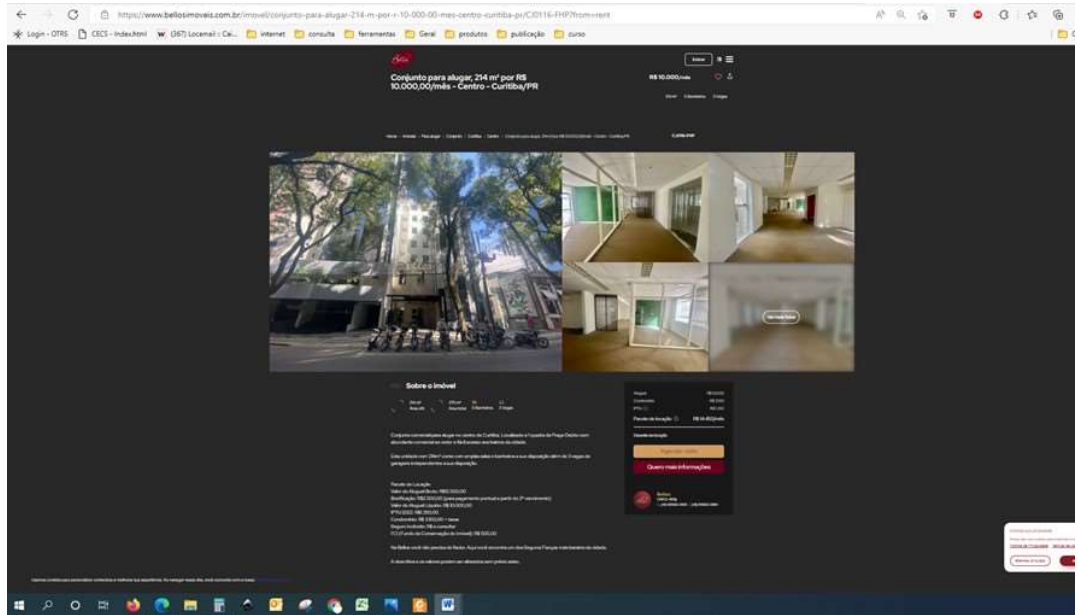


Figura 4.

- Localização: Rua Presidente Faria 248, Centro, Curitiba.
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 232,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 7.400,00
- Valor por m²: R\$ 31,90

4.5 INFORMANTE: Bellos Imóveis



4.6

Figura 5.

- Localização: Rua Visconde do Rio Branco 1310, Centro, Curitiba. Edifício Visconde Business
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, 3 vagas
- Área privativa: 214,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 10.000,00
- Valor por m²: R\$ 46,73

5. HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DA ANÁLISE ESTATÍSTICA
DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

n	Imóvel	Área Privada m ²	Área Total m ²	Valor Aluguel R\$/mês	H O M O G E N E I Z A Ç Ã O						Valor Homogeneizado R\$/mês	SANEADA
					FLO	FAC	FGS	FNR	FAP	FSE		
1	Executive Center Everest	267,00		7.970,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.970,00	7.970,00
2	Executive Center Everest	266,00		8.900,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.900,00	
3	Executive Center Everest	267,00		6.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.000,00	
4	Comendador 299	208,00		12.500,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	13.750,00	
5	Executive Center Everest	251,24		7.500,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.500,00	7.500,00
6	Presidente faria	232,00		7.400,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	8.140,00	8.140,00
7	Centro	214,00		10.000,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	11.000,00	11.000,00
Média(m)										9.037,14		8.652,50

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"		7
Média (m)	R\$/mês	9.037,14
LI (0,7 x m)	R\$/mês	6.326,06
LS (1,3 x m)	R\$/mês	11.748,29
"n" desprezados (*)		4

ANÁLISE ESTATÍSTICA

"n" aproveitados		3
Média Saneada	R\$/mês	8.652,50
Desvio Padrão	R\$/mês	1.588,24

INTERVALO DE CONFIANÇA

"t" de Student		1,476
Intervalo Confiança	R\$/mês	1.353,44
Limite Inferior	R\$/mês	7.299,06
Limite Superior	R\$/mês	10.005,94

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

INTERVALO DE CONFIANÇA

"t" de Student		1,476
Intervalo Confiança	R\$/mês	1.353,44
Limite Inferior	R\$/mês	7.299,06
Limite Superior	R\$/mês	10.005,94

Neste sentido, verifica-se que o valor locatício do imóvel pretendido para instalação do escritório da CECS, caracterizado no item 2, ao valor de **RS 7.500,00/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, 14 de junho de 2022.

Luiz Carlos Bubiniak

Superintendente Administrativo Financeiro



ePROTOCOLO



Documento: **laudo.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 21/06/2022 12:10.

Assinatura Simples realizada por: **Luiz Fernando Prates de Oliveira** em 20/06/2022 17:55.

Inserido ao protocolo **18.917.852-2** por: **Valmir Michalszeszen** em: 20/06/2022 16:13.

