

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/2023

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 12

**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 | 11 |
| 6. | VALORES | 11 |



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

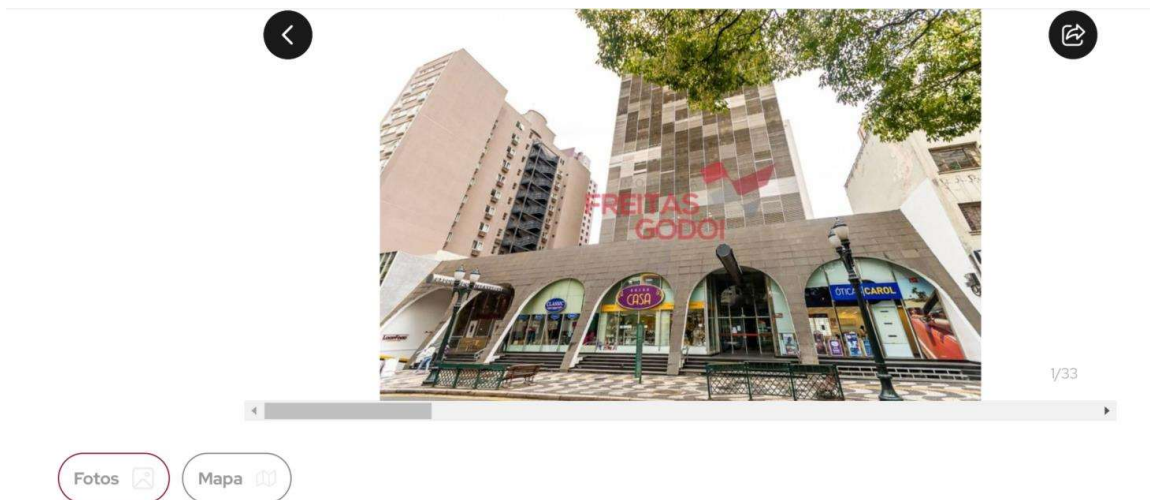
Os valores pesquisados foram corrigidos através dos fatores acima para a situação paradigma, isto é, para a situação do imóvel avaliando:

- 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 2023, tendo como base uma amostra de 07 (sete) 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



Conjunto para alugar, 266 m² por R\$ 7.970,00/mês - Centro

CJ0167-FREM

Figura 1

- Localização: Rua Comendador Araújo, 143 – Ed. Executive Center Everest

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

Página 4 de 12

**A força da
natureza**

- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, 4 vagas
- Área privativa: 267 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 7.970,00
- Valor por m²: R\$ 29,85

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: 266,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 7.970,00
- Valor por m²: R\$ 29,96

4.3 INFORMANTE: Razão

19/06/2023, 09:37

Loja no CENTRO de 193.13 m²

Razão
imobiliária

(index.php)
O que você quer fazer?

Qual o tipo de imóvel? Cidade

Loja no CENTRO de 193.13 m²



OTOS 360 GRAUS
(<https://wa.me/5541997063735>)

Fale conosco, nós estamos online!

Figura 3.

- Localização: Rua João Negrão, 400
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: não

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

Página 6 de 12

**A força da
natureza**

- Área privativa: 180,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 8.900,00
- Valor por m²: R\$ 49,44

4.4 INFORMANTE: Prates

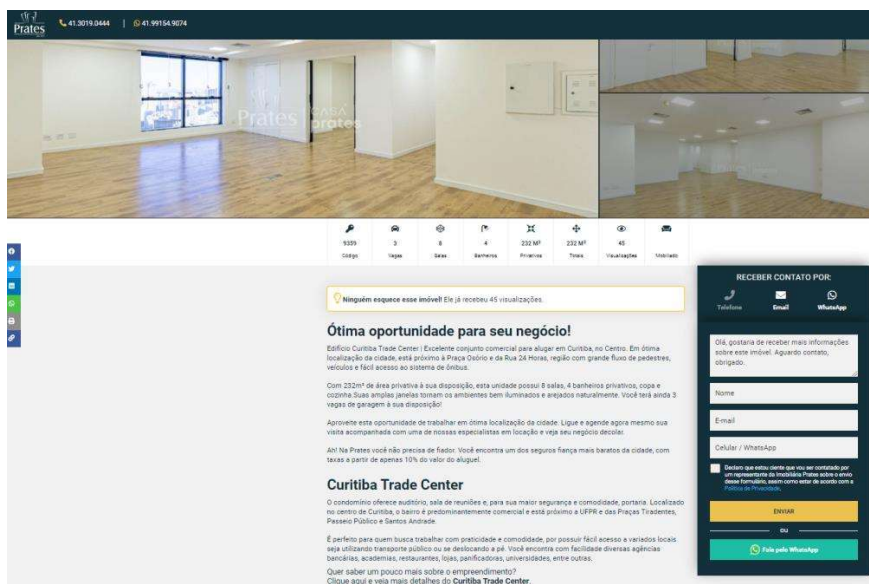








Figura 4.

- •Localização: Alameda Doutor Carlos De Carvalho, 417
- •Acessibilidade: boa
- •Necessidade de reforma: sim
- •Vagas de estacionamento: 3
- •Área privativa: 232,00 m²
- •Valor do Aluguel: R\$/mês 10.000,00
- •Valor por m²: R\$ 43,10

4.5 INFORMANTE: Bellos Imóveis

19/06/2023, 11:53 Sala Comercial na Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 603, Centro em Curitiba, por R\$ 10.000/Mês - Viva Real

MENU      ANUNCIAR



13 fotos e vídeo


Início / Aluguel / ... / Alameda Doutor Carlos de Carvalho

Sala Comercial e 5 banheiros para Alugar, 268 m² por R\$ 10.000/Mês

Condomínio Edifício Omni
Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 603 - Centro, Curitiba - PR
[VER NO MAPA](#)
COD. C0124

| | | |
|-------------|---------------|---------------------------|
| 268m² | Não informado | SOLICITAR |
| 5 banheiros | 4 vagas | |

[VER MAIS CARACTERÍSTICAS \(1\)](#)

 **ANUNCIANTE** 12 avaliações
Bellos Imóveis

Conjunto para alugar, 268 m² por R\$ 13.505,00/mês - Centro - Curitiba/PR

Localizada na região central de Curitiba este conjunto de 268m² privativos conta com 5 salas sendo uma delas com lajes em vão livre para a integração dos colaboradores, 5 banheiros, 1 cozinha e recepção. São duas vagas de estacionamento duplas. O edifício conta com 3 elevadores, portaria 24h e catracas. Um lugar perfeito para o seu negócio!

Pacote de Locação:

ALUGUEL
R\$ 10.000/mês

| | |
|---------------------|------------|
| Condomínio | R\$ 2.450 |
| Preço c/ condomínio | R\$ 12.450 |
| IPTU | R\$ 1.055 |

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

Telefone

Informações sobre...

Outras informações

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso e política de privacidade](#), confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

[Enviar](#)

Figura 6.


Figura 5.

- Localização: Alameda Doutor Carlos de Carvalho, 603
- Acessibilidade: boa
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: 4
- Área privativa: 268,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 10.000,00
- Valor por m²: R\$ 37,31

4.6 INFORMANTE: Magnifica Imóveis

19/06/2023, 09:41 Sala Comercial na Rua Comendador Araújo, 4589, Centro em Curitiba, por R\$ 12.500/Mês - Viva Real

MENU ANUNCIAR



30 fotos

Início / Aluguel / ... / Rua Comendador Araújo

Sala Comercial com 1 Quarto e 2 banheiros para Alugar, 208 m² por R\$ 12.500/Mês

Rua Comendador Araújo, 4589 - Centro, Curitiba - PR
[VER NO MAPA](#)

COD. SL12500JE187

| | |
|-------------|----------|
| 208m² | 1 quarto |
| 2 banheiros | 2 vagas |

ALUGUEL

R\$ 12.500/mês

Condominio R\$ 1.770

| | |
|---------------------|------------|
| Preço c/ condomínio | R\$ 14.270 |
| IPTU | R\$ 802 |

Envie uma mensagem

Nome

E-mail

ANUNCIANTE **Magnifica Imóveis** 14 avaliações

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você

Figura 6.

- Localização: Rua Comendador Araujo 4589 Centro, Curitiba.
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, 2 vagas
- Área privativa: 208,00 m²

- Valor do Aluguel: R\$/mês 12.500,00
- Valor por m²: R\$ 60,09

4.7 INFORMANTE: Imobiliária Progresso

19/06/2023, 09:42 Sala Comercial na Rua Comendador Araújo, Centro em Curitiba, por R\$ 14.100Mês - Viva Real

19 fotos

Início / Aluguel / ... / Rua Comendador Araújo

Sala Comercial e 2 banheiros para Alugar, 235 m² por R\$ 14.100/Mês

Rua Comendador Araújo - Centro, Curitiba - PR
VER NO MAPA
COD. ACC002

235m² Não informado SOLICITAR

2 banheiros 2 vagas

VER MAIS CARACTERÍSTICAS (3)

ANUNCIANTE Imobiliária Progresso 41 avaliações

Andar Corporativo para alugar, 235 m² por R\$ 14.100,00/mês - Centro - Curitiba/PR

Andar comercial para locação no Centro

O edifício está situado na região central de Curitiba, próximo ao bairro Batel, com a presença forte de comércio de rua, shoppings centers, hotéis, agências bancárias, escolas, hospitais, igrejas, e órgãos públicos, além de edifícios comerciais e corporativos.

Lajes final 01
Área: 235,00m² (frente para a rua Comendador)
Aluguel: R\$ 14.100,00
IPTU: 10 x R\$ 907,10
Condôminio: R\$ 1.999,85

Lajes final 02
Área: 208,00m², Face Sul, beirado da igreja
Aluguel: R\$ 12.480,00
IPTU: 10 x R\$ 802,88
Condôminio: R\$ 1.770,08

Área interna: 444,00m²
Aluguel: R\$ 26.640,00
IPTU: 10 x R\$ 1.713,84
Cond.: R\$ 3.778,44

ALUGUEL: R\$ 14.100/mês

Condôminio R\$ 2.000
Preço d condôminio R\$ 16.100
IPTU R\$ 907

Envie uma mensagem

Nome
E-mail
Telefone
Informações sobre...
Outras informações

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

Ao enviar mensagem você concorda com os [termos de uso](#) e [política de privacidade](#); confirma ter mais de 18 anos e permite o compartilhamento dos seus dados com esse e outros anunciantes.

Enviar

Fale com o anunciante

(41) VER TELEFONE

Quero visitar

Mais 1 pessoa interessada neste imóvel nas últimas horas

Últimos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa [Política de Cookies](#).

Entendi

[https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-com-garagem-235m2-aluguel-R\\$14100-45-2580243008/](https://www.vivareal.com.br/imoveis/sala-comercial-centro-bairros-curitiba-com-garagem-235m2-aluguel-R$14100-45-2580243008/) 1/4

Figura 7.

- Localização: Rua Comendador Araujo 299, Centro, Curitiba. Edifício Laguna
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não

- Vagas de estacionamento: sim, 2 vagas
- Área privativa: 235,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 14.100,00
- Valor por m²: R\$ 60,00

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 | | | | | | | | | | |
| | | | | | 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 | <table border="1"> <tr><td>SAÍEDA</td></tr> <tr><td>7.970,00</td></tr> <tr><td>8.900,00</td></tr> <tr><td>11.000,00</td></tr> <tr><td>10.000,00</td></tr> <tr><td>13.750,00</td></tr> <tr><td>14.100,00</td></tr> <tr><td>10.953,33</td></tr> </table> | SAÍEDA | 7.970,00 | 8.900,00 | 11.000,00 | 10.000,00 | 13.750,00 | 14.100,00 | 10.953,33 |
| SAÍEDA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7.970,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8.900,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10.000,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13.750,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14.100,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10.953,33 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Executive Center Everest | 266,00 | | 7.970,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 7.970,00 | | | | | | | | | |
| 3 | João Negrão 400 | 193,13 | | 8.900,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 8.900,00 | | | | | | | | | |
| 4 | Prates | 232,00 | | 10.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 11.000,00 | | | | | | | | | |
| 5 | Alameda D. C. de Carvalho, 603 | 268,00 | | 10.000,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 10.000,00 | | | | | | | | | |
| 6 | Comendador Araujo 4589 | 208,00 | | 12.500,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 13.750,00 | | | | | | | | | |
| 7 | Laguna | 235,00 | 300,00 | 14.100,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 14.100,00 | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | Média(m) | 10.527,14 | | | | | | | | | |
| Fator Localização - FLO | | | | Fator Área Privada - FAP | | | | SAÍEDA DA AMOSTRAGEM | | | | | | | | | | | | |
| | Boa | 1,00 | | Atende expectativa | 1,00 | | | Total de "n" | | | 7 | | | | | | | | | |
| | Regular | 1,01 | | Atende em parte | 1,10 | | | Média (m) | R\$/mês | 10.527,14 | | | | | | | | | | |
| | Ruim | 1,05 | | Inadequado | 1,25 | | | LI (0,7 x m) | R\$/mês | 7.369,00 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | LS (1,3 x m) | R\$/mês | 13.685,29 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | "n" desprezados (*) | | 4 | | | | | | | | | | |
| Fator Acessibilidade - FAC | | | | Fator Segurança - FSE | | | | ANÁLISE ESTATÍSTICA | | | | | | | | | | | | |
| | Ótima/Boa | 1,00 | | Necessário vigilância | 1,25 | | | "n" aproveitados | | 3 | | | | | | | | | | |
| | Regular/Ruim | 1,02 | | Não necessário | 1,00 | | | Média Saneada | R\$/mês | 10.953,33 | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Desvio Padrão | R\$/mês | 2.519,93 | | | | | | | | | | |
| Fator Grau de Satisfação - FGS | | | | Situação Paradigma: | | | | INTERVALO DE CONFIANÇA | | | | | | | | | | | | |
| | Bom | 1,00 | | . Boa Localização | | | | "t" de Student | | 1,476 | | | | | | | | | | |
| | Regular | 1,02 | | . Boa Acessibilidade | | | | Intervalo Confiança | R\$/mês | 2.147,41 | | | | | | | | | | |
| | Ruim | 1,05 | | . Bom Grau de Satisfação | | | | Limite Inferior | R\$/mês | 8.805,92 | | | | | | | | | | |
| Fator Necessidade de Reforma - FIR | | | | . Necessidade mínima de reforma | | | | Limite Superior | R\$/mês | 13.100,74 | | | | | | | | | | |
| | Necessária | 1,10 | | . Edificação apropriada para escritório com bwc, garagem e demais dependências | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Não necessária | 1,00 | | . Razoável estado de conservação | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | . Imóvel com o mínimo de 400m ² de área privada | | | | | | | | | | | | | | | | |

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

INTERVALO DE CONFIANÇA

| | | |
|---------------------|---------|-----------|
| "t" de Student | | 1,476 |
| Intervalo Confiança | R\$/mês | 2.147,41 |
| Limite Inferior | R\$/mês | 8.805,92 |
| Limite Superior | R\$/mês | 13.100,74 |

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\$ 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, 19 de junho de 2023.

Luiz Carlos Bubiniak

Superintendente Administrativo Financeiro



ePROTOCOLO



Documento: **LaudodeavaliacaoescritorioCECSCuritiba.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 26/06/2023 14:44.

Inserido ao protocolo **20.353.298-9** por: **Luiz Carlos Bubiniak** em: 26/06/2023 14:25.



Documento assinado nos termos do Art. 38 do Decreto Estadual nº 7304/2021.

A autenticidade deste documento pode ser validada no endereço:
<https://www.eprotocolo.pr.gov.br/spiweb/validarDocumento> com o código:
bf1a64f3dfb29cb5998a593c53dbf8e.