



CRUZEIRO DO SUL

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

**Imóvel a ser utilizado como escritório para atendimento ao Projeto Básico Ambiental –
Componente Indígena – PBA-CI no município de Londrina - PR**

Abril/2020



CRUZEIRO DO SUL

SUMÁRIO:

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



CRUZEIRO DO SUL

1. OBJETIVO

Este documento tem por objetivo aferir o valor de mercado para subsidiar a locação de imóvel no município de Londrina – PR, a ser utilizado como escritório e estacionamento inclusive nos finais de semana dos veículos locados pelo Consórcio Energético Cruzeiro do Sul - CECS que atendem ao PBA-CI.

2. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto deste estudo e tomado como situação paradigma está localizado à rua Milão, nº 204 – Jardim Piza, – Londrina/PR, Cadastros na Prefeitura: 06.04.0103.1.0112.0001 e 06.04.0103.1.0123.0001, Registro de imóveis – Matrículas: 8675 e 5.136 - 3º registro de Imóveis de Londrina/PR, tratando-se de um terreno completamente murado com as seguintes características:

- ▶ Área total dos terrenos: 660,00m² (20m de frente X 33,00m de lateral), o terreno tem condições para abrigar até 6 veículos leves ou utilitários;
- ▶ Área construída: 220 m²
- ▶ O local não é dotado de portão automatizado e o monitoramento eletrônico 24h, será realizado pela empresa de monitoramento atual bem como instalação das câmeras existentes no escritório anterior.
- ▶ O imóvel está localizado em área de fácil acesso para todas as comunidades indígenas;
- ▶ Infraestrutura de restaurante e comércio local para atendimento a pequenas demandas do escritório;
- ▶ Local para sediar reuniões inclusive com o Comitê Gestor Geral;
- ▶ Em casos de emergências tem saídas alternativas;
- ▶ Valor da locação: R\$ 1.200,00/mês.

Área do terreno.

- Área total dos terrenos: 660,00² (20m de frente X 33,00m de lateral)



CRUZEIRO DO SUL

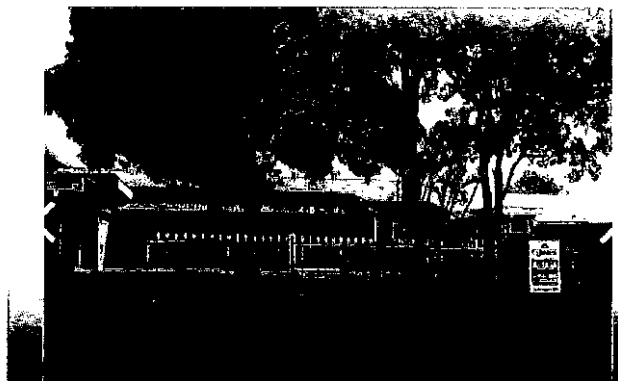


Figura 1 - Frente do imóvel

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** Considerando que o acesso é fácil, porém não fica em local movimentado e relativamente longe de rua movimentada;
 - **Ruim** Considerando que o acesso seja difícil e a rua movimentada.
- **Acessibilidade**
 - **Boa** Acesso rápido e fácil para as comunidades indígenas irem até o local do escritório;
 - **Regular/ruim** Acesso difícil e na contramão para saída às comunidades indígenas.
- **Necessidade de reforma;**
 - **Não necessário** Se não precisasse fazer reforma alguma.
 - **Necessário** Sim, adaptações em curto prazo:

O imóvel a ser locado precisará de algumas adaptações para que seja possível sua ocupação imediata e consequente desocupação do imóvel atual:



CRUZEIRO DO SUL

Tabela 1 – Adaptações em curto prazo

Item	Valor (R\$)
Instalação de ar-condicionado na sala da equipe atual do PBA-CI	3.500,00
Revisão das instalações elétricas	1.500,00
Alarme e instalações câmeras segurança	2.500,00
Calhas beiral varanda	1.000,00
Desmontagem, montagem e transporte para novo escritório	1.500,00
Armário cozinha e prateleira de aço	500,00
Outras despesas (trocar chaves, cadeados e outras despesas diversas)	1.000,00
TOTAL:	11.500,00

-
- **Existência de vagas de estacionamento**
 - **Existente** Sim com estacionamento calçado para aproximadamente 06 veículos e se utilizar o gramado mais 06 veículos no mínimo.
 - **Não existente**
- **Área edificada**
 - **Atende expectativa** Sim atende plenamente
 - **Inadequado** Não

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

- Boa localização
- Boa acessibilidade
- **Com necessidade de reforma**
- Nível de segurança satisfatório
- Área do imóvel com no mínimo 220 m²

4. PESQUISA DE PREÇOS

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



CRUZEIRO DO SUL

4.1 INFORMANTE: IMOBILIÁRA SANTAMÉRICA



Figura 2.

- Localização: Parigot de Souza 2 – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 220,00 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 3.000,00
- Valor por m²: R\$ 13,64

4.2 INFORMANTE: 21 CLASS IMÓVEIS



Figura 3.

- Localização: Rua Sergipe – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim



CRUZEIRO DO SUL

- Área construída: 202 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 4.000,00
- Valor por m²: R\$ 19,80

4.3 INFORMANTE: 21 CLASS IMÓVEIS



Figura 4.

- Localização: Av. Juscelino Kubistchek, nº 442 – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, aberto
- Área Construída: 200 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 3.900,00
- Valor por m²: R\$ 19,50

4.4 INFORMANTE: RICARDO OLIVEIRA & TASUGAWA



Figura 5.

- Localização: Rua Nevada - Quebec – Londrina/PR



CRUZEIRO DO SUL

- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: fechada 6 carros
- Área Construída: 306 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 5.000,00
- Valor por m²: R\$ 16,34

4.5 INFORMANTE: IMOBILIÁRIA INGLATERRA

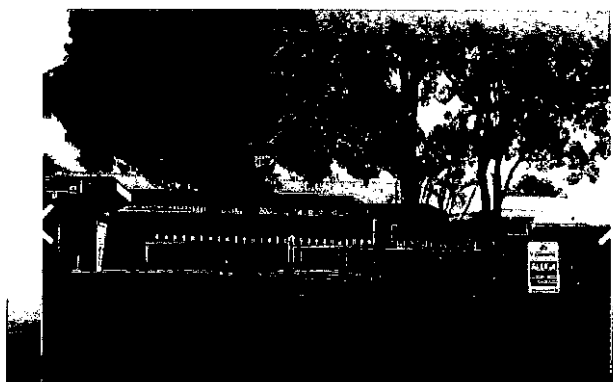


Figura 6.

- Localização: Rua Milão, nº 204 – Jardim Piza – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Valor do Aluguel: R\$/mês 1.200,00
- Valor por m²: R\$ 5,45



CRUZEIRO DO SUL

5. HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DA ANÁLISE ESTATÍSTICA DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO

n	Imóvel	Área Privada m ²	Área Total m ²	Valor Aluguel R\$/mês	HOMOGENEIZAÇÃO						Valor Homogeneizado R\$/mês
					FLO	FAC	FGS	FNR	FAP	FSE	
1	Santamerica - cod 15.363.001	220,00	220,00	3.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	3.300,00
2	21 Class Imóveis - Cod L00737.CLB	202,00	202,00	4.000,00	1,00	1,02	1,02	1,10	1,10	1,00	5.035,54
3	21 Class Imóveis - Cod L00683.CLB	200,00	200,00	3.900,00	1,00	1,02	1,02	1,10	1,10	1,00	4.909,65
4	Ricardo Oliveira - Cod 28381	306,00	370,00	5.000,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.000,00
5	Imobiliária Inglaterra cod CA 1197	220,00	660,00	1.200,00	1,00	1,02	1,00	1,10	1,00	1,00	1.346,40
Média(m)											3.918,32

SANEADA
3.300,00
5.035,54
4.909,65
5.000,00
1.200,00

3.989,04

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 3.918,32
LI (0,7 x m) R\$/mês 2.742,82
LS (1,3 x m) R\$/mês 5.093,81
"n" desprezados (*) 0

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 5
Média Saneada R\$/mês 3.989,04
Desvio Padrão R\$/mês 1.766,30

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 1,440
Intervalo Confiança R\$/mês 1.137,47
Limite Inferior R\$/mês 2.851,57
Limite Superior R\$/mês 5.126,51

Necessária 1,10
Não necessária 1,00

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		1,440
Intervalo Confiança	R\$/mês	1.128,37
Limite Inferior	R\$/mês	2.840,92
Limite Superior	R\$/mês	5.097,66

Neste sentido, verifica-se que o valor locatício do imóvel pretendido para instalação do escritório da CECS, caracterizado no item 5, ao valor de **R\$ 1.200,00/mês**, está abaixo do intervalo de confiança da amostra coletada no mercado imobiliário do município. Considerando que este é o único imóvel que atende a todos os requisitos para instalação do escritório, observa-se que o valor é aceitável para a locação.

Curitiba, 20 de abril de 2020.

Luiz Carlos Bubiniak
Superintendente Administrativo Financeiro

ELETOBRAS CGT ELETROSUL – CECS