



CONSORCIO ENERGÉTICO
CRUZEIRO DO SUL
UMA GOVERNADORIA EM FAVOR À ENERGIA



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/2021

SUMÁRIO:

| | | |
|----|--------------------------------|----|
| 1. | OBJETIVO..... | 3 |
| 2. | CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL | 3 |
| 3. | MÉTODO DE AVALIAÇÃO | 4 |
| 4. | PESQUISA DE PREÇOS..... | 5 |
| 5. | HOMOGENEIZAÇÃO | 10 |
| 6. | VALORES | 11 |

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 é dotado de sensores de presença, alarme de segurança e câmeras do escritório anterior do CECS.
- ▶ 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 mais o reajuste anual previsto no Contrato.

Área do terreno.

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



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: Não precisasse fazer reforma alguma.
 - O imóvel a ser locado precisará de algumas adaptações para que seja possível sua ocupação imediata e consequente desocupação do imóvel atual:

Tabela 1 – Adaptações em curto prazo

| Item | Valor (R\$) |
|--------|-------------|
| | |
| TOTAL: | 0,00 |

- **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
- Não 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 abril de 2021, 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:

4.1 INFORMANTE: IMOBILIAR IAPEREZ



Figura 2.

- Localização: Rua Piauí – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 221,62 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 3.500,00
- Valor por m²: R\$ 15,79

4.2 INFORMANTE: CATUAI IMÓVEIS

| | |
|---|--|
|  | <p>COMERCIAL Casa Locação R\$ 2.800,00</p> <p>Londrina - PR</p> <p>3 dormitórios (sendo 1 suíte), 4 banheiros, 2 vagas, 214.00 m² área útil, 354.00 m² área total.</p> |
|---|--|

Figura 3.

- Localização: RUA RAJA GABAGLIA, 366 - QUEBEC - LONDRINA/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim
- Área construída: 214 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.800,00
- Valor por m²: R\$ 13,08

4.3 INFORMANTE: VENEZA IMÓVEIS

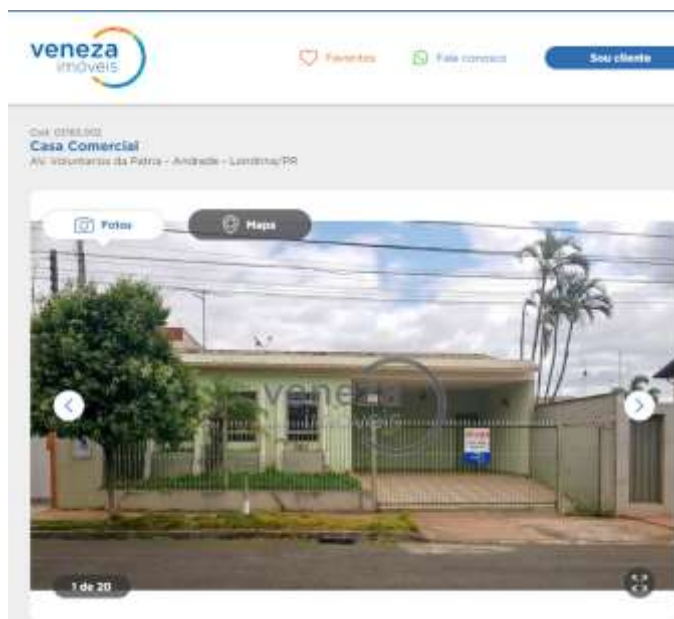


Figura 4.

- Localização: AV. Voluntarios da Patria, nº 212 - Andrade – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim, aberto
- Área Construída: 193 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.100,00
- Valor por m²: R\$ 10,88

4.4 INFORMANTE: 21 CLASS IMÓVEIS

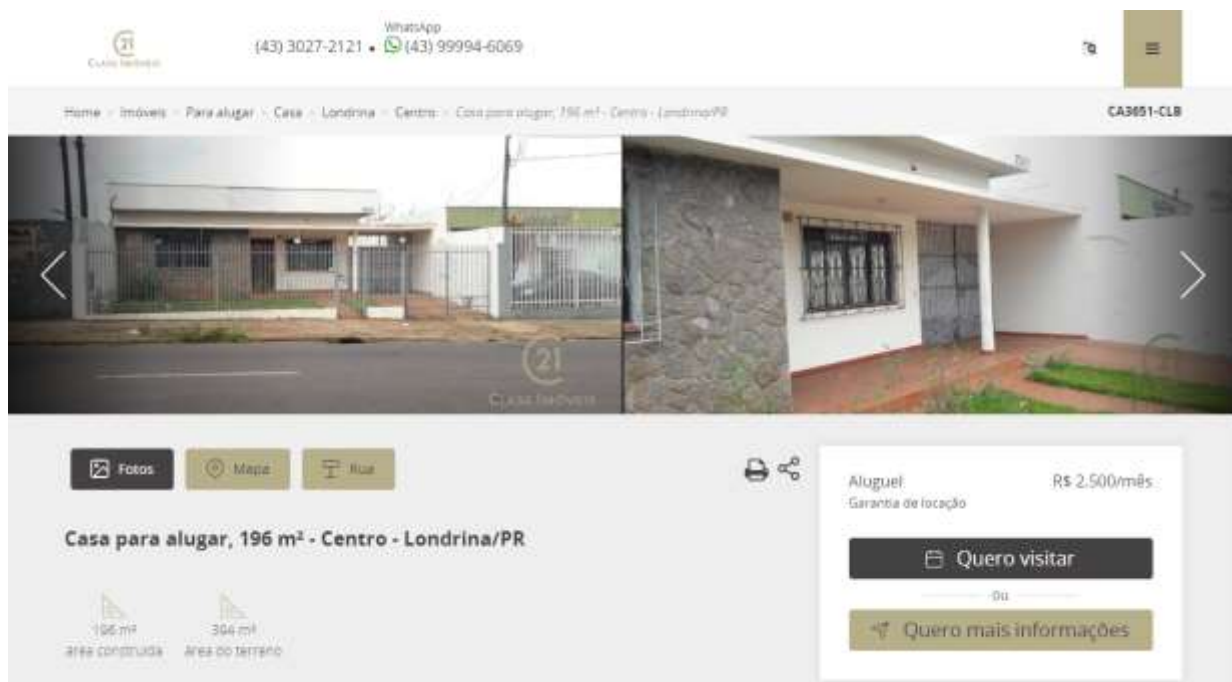


Figura 5.

- Localização: AVENIDA JORGE CASONI – N° 2563 – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 196 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.500,00
- Valor por m²: R\$ 12,75

4.5 INFORMANTE: IMOBILIÁRIA INGLATERRA



Figura 6.

- Localização: Rua Milão, nº 204 – Jardim Piza – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim
- Valor do Aluguel: R\$ 1573,20 mensal
- Valor por m²: R\$ 7,15

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 | FMR | FAP | FSE | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | IMOBILIAR APREZ/Pw. Do Imóvel 00231009 | 221,62 | 221,62 | 3.500,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 3.850,00 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Canal Imóvel Ref. 944634 | 214,00 | 354,00 | 2.800,00 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 3.455,76 | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | VENEZA IMÓVEIS | 193,00 | 193,00 | 2.100,00 | 1,00 | 1,02 | 1,02 | 1,10 | 1,10 | 1,00 | 2.643,66 | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | 21CLASS IMÓVEIS | 196,00 | 196,00 | 2.500,00 | 1,00 | 1,02 | 1,02 | 1,00 | 1,10 | 1,00 | 2.861,10 | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | IMOBILIÁRIA INGLATERRA | 220,00 | 660,00 | 1.573,20 | 1,00 | 1,02 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1.604,66 | | | | | | | | | | | | | | |
| Médias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"> Fator Localização - FLO Boa 1,00 Regular 1,01 Ruim 1,05 </td> <td style="width: 33%;"> Fator Área Privada - FAP Área esperativa 1,00 Área em parte 1,10 Inadequada 1,25 </td> <td style="width: 33%;"> SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM Total de "n" 5 Média (m) R\$1mês 2.863,04 U(0,7) (m) R\$1mês 2.010,13 U(1,3) (m) R\$1mês 3.747,95 "n" de proprietários (f) 0 </td> </tr> <tr> <td> Fator Acessibilidade - FAC Ótima/Boa 1,00 Regular/Ruim 1,02 </td> <td> Fator Segurança - FSE Necessário vigilância 1,25 Não necessário 1,00 </td> <td> ANÁLISE ESTATÍSTICA "n" aprovados 5 Média Saneada R\$1mês 3.293,33 Desvio Padrão R\$1mês 1860,99 </td> </tr> <tr> <td> Fator Grau de Satisfação - FGS Bom 1,00 Regular 1,02 Ruim 1,05 </td> <td> Situação Paradigma: Boa Localização Boa Acessibilidade Bom Grau de Satisfação Edificação apropriada para escritório com: bico, garagem e demais dependências Razoável estado de conservação Imóvel com o mínimo de 400m² de área privada </td> <td> INTERVALO DE CONFIANÇA "n" de Student 1.440 Intervalo Confiança R\$1mês 1.063,66 Limite Inferior R\$1mês 2.229,50 Limite Superior R\$1mês 4.362,81 </td> </tr> </table> | | | | | | | | | | | Fator Localização - FLO Boa 1,00 Regular 1,01 Ruim 1,05 | Fator Área Privada - FAP Área esperativa 1,00 Área em parte 1,10 Inadequada 1,25 | SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM Total de "n" 5 Média (m) R\$1mês 2.863,04 U(0,7) (m) R\$1mês 2.010,13 U(1,3) (m) R\$1mês 3.747,95 "n" de proprietários (f) 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" aprovados 5 Média Saneada R\$1mês 3.293,33 Desvio Padrão R\$1mês 1860,99 | Fator Grau de Satisfação - FGS Bom 1,00 Regular 1,02 Ruim 1,05 | Situação Paradigma: Boa Localização Boa Acessibilidade Bom Grau de Satisfação Edificação apropriada para escritório com: bico, garagem e demais dependências Razoável estado de conservação Imóvel com o mínimo de 400m ² de área privada | INTERVALO DE CONFIANÇA "n" de Student 1.440 Intervalo Confiança R\$1mês 1.063,66 Limite Inferior R\$1mês 2.229,50 Limite Superior R\$1mês 4.362,81 | | | | | | |
| Fator Localização - FLO Boa 1,00 Regular 1,01 Ruim 1,05 | Fator Área Privada - FAP Área esperativa 1,00 Área em parte 1,10 Inadequada 1,25 | SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM Total de "n" 5 Média (m) R\$1mês 2.863,04 U(0,7) (m) R\$1mês 2.010,13 U(1,3) (m) R\$1mês 3.747,95 "n" de proprietários (f) 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" aprovados 5 Média Saneada R\$1mês 3.293,33 Desvio Padrão R\$1mês 1860,99 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Fator Grau de Satisfação - FGS Bom 1,00 Regular 1,02 Ruim 1,05 | Situação Paradigma: Boa Localização Boa Acessibilidade Bom Grau de Satisfação Edificação apropriada para escritório com: bico, garagem e demais dependências Razoável estado de conservação Imóvel com o mínimo de 400m ² de área privada | INTERVALO DE CONFIANÇA "n" de Student 1.440 Intervalo Confiança R\$1mês 1.063,66 Limite Inferior R\$1mês 2.229,50 Limite Superior R\$1mês 4.362,81 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%;"></td> <td style="width: 33%; text-align: center;"> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">SANEADA</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3.455,76</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2.643,66</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5.900,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.573,20</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3.293,36</td></tr> </table> </td> </tr> <tr> <td colspan="2"></td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">"n" Student</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">n</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td></tr> </table> </td> </tr> </table> | | | | | | | | | | | | | <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">SANEADA</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3.455,76</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2.643,66</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5.900,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.573,20</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3.293,36</td></tr> </table> | SANEADA | 3.455,76 | 2.643,66 | 5.900,00 | 1.573,20 | 3.293,36 | | | <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">"n" Student</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">n</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td></tr> </table> | "n" Student | n | 5 |
| | | <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">SANEADA</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3.455,76</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">2.643,66</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5.900,00</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">1.573,20</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">3.293,36</td></tr> </table> | SANEADA | 3.455,76 | 2.643,66 | 5.900,00 | 1.573,20 | 3.293,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| SANEADA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.455,76 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2.643,66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5.900,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1.573,20 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3.293,36 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr><td style="text-align: center;">"n" Student</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">n</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">5</td></tr> </table> | "n" Student | n | 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| "n" Student | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| n | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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 | 1.069,66 |
| Limite Inferior | R\$/mês | 2.223,50 |
| Limite Superior | R\$/mês | 4.362,81 |

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\$ 1.573,20 (um mil quinhentos e setenta e três reais e vinte centavos)**, conforme detalhado no Quadro comparativo de preços - QCP, em anexo, 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, 12 de abril de 2021.

assinado digitalmente

Luiz Carlos Bubiniak
Superintendente Administrativo Financeiro
ELETROBRAS CGT ELETROSUL – CECS



ePROCOLO



Documento: **LaudodeAvaliacao2021.pdf**.

Assinado digitalmente por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 30/04/2021 20:51.

Inserido ao protocolo **17.592.617-8** por: **Estela Regina Dittrich** em: 30/04/2021 19:39.



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:
c0a84e5429d77b4e368a39ed0634edf0.