



CONSÓRCIO ENERGÉTICO
CRUZEIRO DO SUL
UMA GOVERNADOR JAYNE CANET JUNIOR



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/2022

SUMÁRIO:

1.	OBJETIVO.....	3
2.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	3
3.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO	4
4.	PESQUISA DE PREÇOS.....	5
5.	HOMOGENEIZAÇÃO	12
6.	VALORES	12

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 2022, 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: IMOBILIARIA ITAPUA


COMERCIAL
COMERCIAL CASA
ALUGAR
R\$ 2.800

ver no mapa RUA CASTRO ALVES, 231
JARDIM SHANGRI-LA A - LONDRINA - PR

Dormitórios: 4 (sendo 1 suite)
Banheiros: 1
Vagas: 2
Área Útil: 150m²

ANUNCIADO POR
imobiliaria itapua
Rus Guaporé, 1175
Centro
VER TELEFONE

DESEJO RECEBER
MAIS INFORMAÇÕES/
Nome
Telefone
E-mail

Não sou um robô 
Privacidade * Termos

ENVIAR

LOCALIZAÇÃO
DESTE IMÓVEL/
Rua Castro Alves, 231
Jardim Shangri-la A - Londrina - PR

Figura 2.

- Localização: Rua Castro Alves, 231 – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 150 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.800,00
- Valor por m²: R\$ 18,66

4.2 INFORMANTE: CENTURY 21 CLASS IMÓVEIS

The screenshot shows a real estate listing on the Imovelweb platform. The main image is an exterior view of a modern, single-story commercial building with a glass facade and a sign that reads 'CENTURY 21'. To the right, there are four smaller interior photos showing a clean, open-plan space with dark carpeting and white walls. Below the photos, the listing details are as follows:

- Aluguel** (Rent): **R\$ 3.500**
- Comercial - 190m² - 3 Vagas** (Commercial - 190m² - 3 Spaces)
- Loja para Alugar, 190 m² Por R\$3.500,00/mês - Vila Ipiranga - Londrina/pr**
- Avenida Bandeirantes 0, Vila Ipiranga, Londrina** (with a 'Ver no mapa' link)
- 462 m² Total**, **190 m² Útil**, **2 Banheiros**, **3 Vagas**

The description states: "Excelente imóvel comercial localizado em região nobre na av. Bandeirantes, esquina com João Candido, perto de bancos, farmácias, restaurantes, hospitais e diversas clínicas. Ótimo para lanchonete, bares e escritórios. Contendo 2 banheiros uma central de gás, coifas, conta com 1 sala ampla, 1 cozinha pronta, 1 lavanderia Garagem descoberta para 3 carros."

Additional text includes: "A Century 21 Class Imóveis sua imobiliária em Londrina oferece mais uma excelente oportunidade. Entre agora mesmo em contato com o corretores da Century 21 Class Imóveis e marque já a sua visita. - 07/04/2022."

Under the heading "Olha o que oferece este imóvel.", there is a section for "Áreas Privativas" (Private Areas) which includes "Escritório" (Office).

On the right side of the listing, there is a contact form titled "Mensagem" (Message) with fields for "Email", "Nome" (Name), and "Telefone" (Phone). Below these fields is a "Solicite uma visita" (Request a visit) button and a "Contatar" (Contact) button. A small purple pop-up box says: "Solicite uma visita! Se você está interessado neste imóvel, pode solicitar uma visita ao agente imobiliário."

At the bottom right, there is a logo for "CENTURY 21 CLASS IMÓVEIS" with a phone icon and the number "(43) 30" and a link to "Ver o telefone Atendimento Online". There is also an "Imprimir anúncio" (Print advertisement) button.

Figura 3.

- Localização: Avenida Bandeirantes 0, Vila Ipiranga - LONDRINA/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Área construída: 190 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 3.500,00
- Valor por m²: R\$ 18,42

4.3 INFORMANTE: ROLEMAK

← VOLTAR COMPARTILHE

COMERCIAL
COMERCIAL CASA
R. MANAUS, III CENTRO - LONDRINA - PR
ALUGAR R\$ 2.100

Banheiros: 2
Vagas: 2
Área Útil: 200m²
Área Total: 400m²

ANUNCIADO POR
Rolemak
Av. Higienópolis, 583
Centro
VER TELEFONE

DESEJO RECEBER MAIS INFORMAÇÕES/
Nome
Telefone
E-mail
 Não sou um robô reCAPTCHA
ENVIAR

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Casa comercial com 200m² construídos, sendo 6 cômodos, 01 lavanderia e 01 WC - 01 Edícula com 03 cômodos, 01 lavanderia e 01 WC - Estacionamento com 02 vagas - Ótima localização: R. Manaus, nº III esquina com R. Porto Alegre

Figura 4.

- Localização: Av. Higienópolis, 583, Centro – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, aberto
- Área Construída: 200 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.100,00
- Valor por m²: R\$ 10,50

4.4 INFORMANTE: HUMAITÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

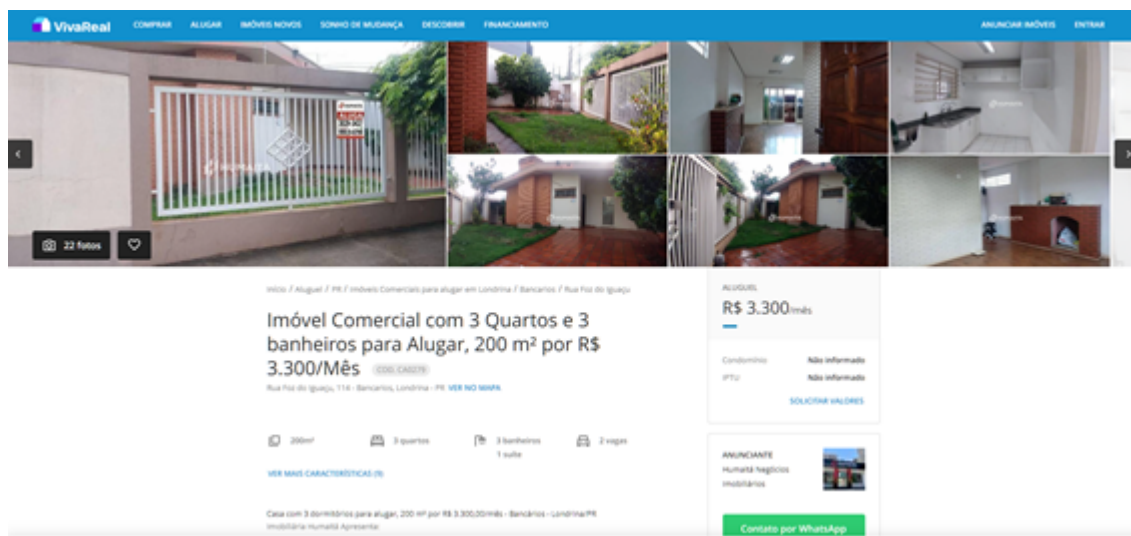


Figura 5.

- Localização: AVENIDA JORGE CASONI – N° 2563 – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 200 m²
- Valor do Aluguel: R\$/mês 3.300,00
- Valor por m²: R\$ 16,50

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\$ 1.803,83 mensal
- Valor por m²: R\$ 8,20

4.6 INFORMANTE: IMOBILIÁRIA JARDINS

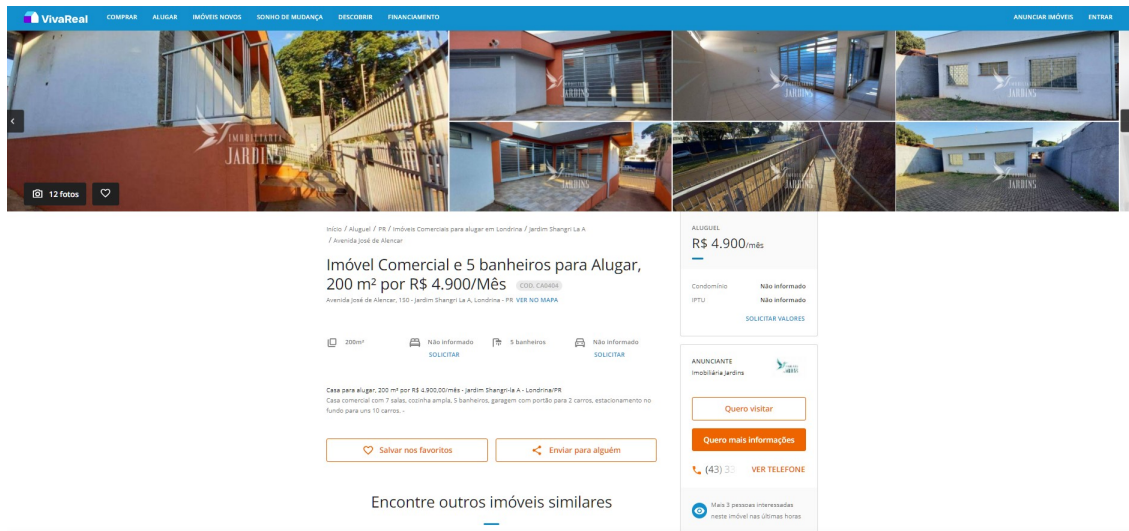


Figura 7

- Localização: Avenida José de Alencar, 150 - Jardim Shangri La A, – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim
- Valor do Aluguel: R\$ 4.900,00 mensal
- Valor por m²: R\$ 24,50

5. HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DA ANÁLISE ESTATÍSTICA DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO											
n	Imóvel	Área Privada m²	Área Total m²	Valor Aluguel R\$/mês	HOMOGENEIZAÇÃO						Valor Homogeneizado R\$/mês
					FLO	FAC	FGS	FNR	FAP	FSE	
1	HUMAITÁ NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS (COD CA0279)	200,00		3.300,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	3.630,00
2	Imobiliária ITAPUA	150,00		2.800,00	1,00	1,02	1,00	1,10	1,10	1,00	3.455,76
3	Rolemak	200,00	400,00	2.100,00	1,00	1,02	1,02	1,10	1,10	1,00	2.643,66
4	21CLASS IMÓVEIS	190,00	462,00	3.500,00	1,00	1,02	1,02	1,00	1,10	1,00	4.005,54
5	IMOBILIÁRIA INGLATERRA	220,00	660,00	1.803,83	1,00	1,02	1,00	1,00	1,10	1,00	1.839,31
6	IMOBILIÁRIA JARDINS	200,00		4.300,00							
Média(m)											3.114,97
Fator Localização - FLO				Fator Área Privada - FAP					SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM		
	Boa	1,00		Atende expectativa	1,00				Total de "n"		6
	Regular	1,01		Atende em parte	1,10				Média (m)	R\$/mês	3.114,97
	Ruim	1,05		Inadequado	1,25				LI (0,7 x m)	R\$/mês	2.180,48
									LS (1,3 x m)	R\$/mês	4.049,47
									"n" desprezados (*)		1
Fator Acessibilidade - FAC				Fator Segurança - FSE					ANÁLISE ESTATÍSTICA		
	Ótima/Boa	1,00		Necessário vigilância	1,25				"n" aproveitados		5
	Regular/Ruim	1,02		Não necessário	1,00				Média Saneada	R\$/mês	3.360,52
									Desvio Padrão	R\$/mês	1.446,33
Fator Grau de Satisfação - FGS				Situação Paradigma:					INTERVALO DE CONFIANÇA		
	Bom	1,00		. Boa Localização					"t" de Student		1,440
	Regular	1,02		. Boa Acessibilidade					Intervalo Confiança	R\$/mês	931,42
	Ruim	1,05		. Bom Grau de Satisfação					Limite Inferior	R\$/mês	2.429,11
Fator Necessidade de Reforma - FNR				. Necessidade mínima de reforma					Limite Superior	R\$/mês	4.291,94
	Necessária	1,10		. Edificação apropriada para escritório com bw c, garagem e demais dependências							
	Não necessária	1,00		. Razoável estado de conservação							
				. Imóvel com o mínimo de 400m² de área privada							

SANEADA
3.630,00
3.455,76
2.643,66
5.000,00
1.573,20
3.360,52

"t" 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	931,42
Limite Inferior	R\$/mês	2.429,11
Limite Superior	R\$/mês	4.291,94

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\$ 1.803,83 (um mil oitocentos e três reais e oitenta e três 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, 25 de abril de 2022.

assinado digitalmente

Luiz Carlos Bubiniak

Superintendente Administrativo Financeiro

ELETROBRAS CGT ELETROSUL – CECS



ePROTOCOLO



Documento: **LaudodeAvaliacao2022.pdf**.

Assinatura Avançada realizada por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 16/05/2022 11:04.

Inserido ao protocolo **18.913.430-4** por: **Valmir Michalszeszen** em: 29/04/2022 17:54.



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:
bb510579daab0334f9756164087e5bc1.