



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL DESTINADO ÀS ATIVIDADES DO CONSÓRCIO ENERGETICO 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/2023**



**SUMÁRIO:**

1.	OBJETIVO.....	3
2.	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL .....	3
3.	MÉTODO DE AVALIAÇÃO .....	4
4.	PESQUISA DE PREÇOS.....	5
5.	HOMOGENEIZAÇÃO .....	13
6.	VALORES .....	13



## 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: 660,00m<sup>2</sup> (20m de frente X 33,00m de lateral), o terreno tem condições para abrigar até 6 veículos leves ou utilitários;
- ▶ Área construída: 220 m<sup>2</sup>
- ▶ 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: 660,00<sup>2</sup> (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.
- **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 m<sup>2</sup>

#### 4. PESQUISA DE PREÇOS

A pesquisa de preços foi realizada no mês de abril de 2023, 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

##### Busca de Imóveis

[CASA](#) > REF: C422

[IMPRIMIR](#)



**CASA**  
RUA ALFREDO BATTINI, 811 - SAN REMO -  
LONDRINA / PR

**LOCAÇÃO**  
R\$ 2.300

Dormitórios: 4 (sendo 1 suite)  
Banheiros: 3  
Vagas: 6  
Área construída: 150,00 m<sup>2</sup>  
Área do terreno: 340,00 m<sup>2</sup>

Este imóvel possui 26 imagens, clique acima para vê-las

##### DESCRIÇÃO DESTE IMÓVEL

03 Dormitórios (sendo 01 suite)  
01 WC Social  
Sala  
Copa  
Cozinha  
Lavanderia  
01 Dormitório de serviço  
01 WC de serviço  
03 Vagas de garagem cobertas e 03 vagas descobertas

[Facebook](#) [Twitter](#) [Google+](#)

[RECEBA INFORMAÇÕES DO IMÓVEL](#)

Seu nome

Seu telefone

Seu email

**Figura 2.**

- Localização: Rua Alfredo Battini, B11 – San Remo – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim



- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 150 m<sup>2</sup>
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.300,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 15,33

## 4.2 INFORMANTE: IMOBILIÁRIA HUMAITA

10/04/2023, 04:27

Sobrado com 4 dormitórios para alugar, 220 m<sup>2</sup> por R\$ 2.600,00/mês - Novo Antares - Londrina/PR - Imobiliária Humaita

Entrar



1/23

Fotos

Mapa

### Sobrado com 4 dormitórios para alugar, 220 m<sup>2</sup> por R\$ 2.600,00/mês - Novo Antares - Londrina/PR

500031-HUMO

Aluguel	R\$ 2.600
Pacote de locação	R\$ 0/mês

Quero visitar

Fazer uma proposta

Quero mais informações

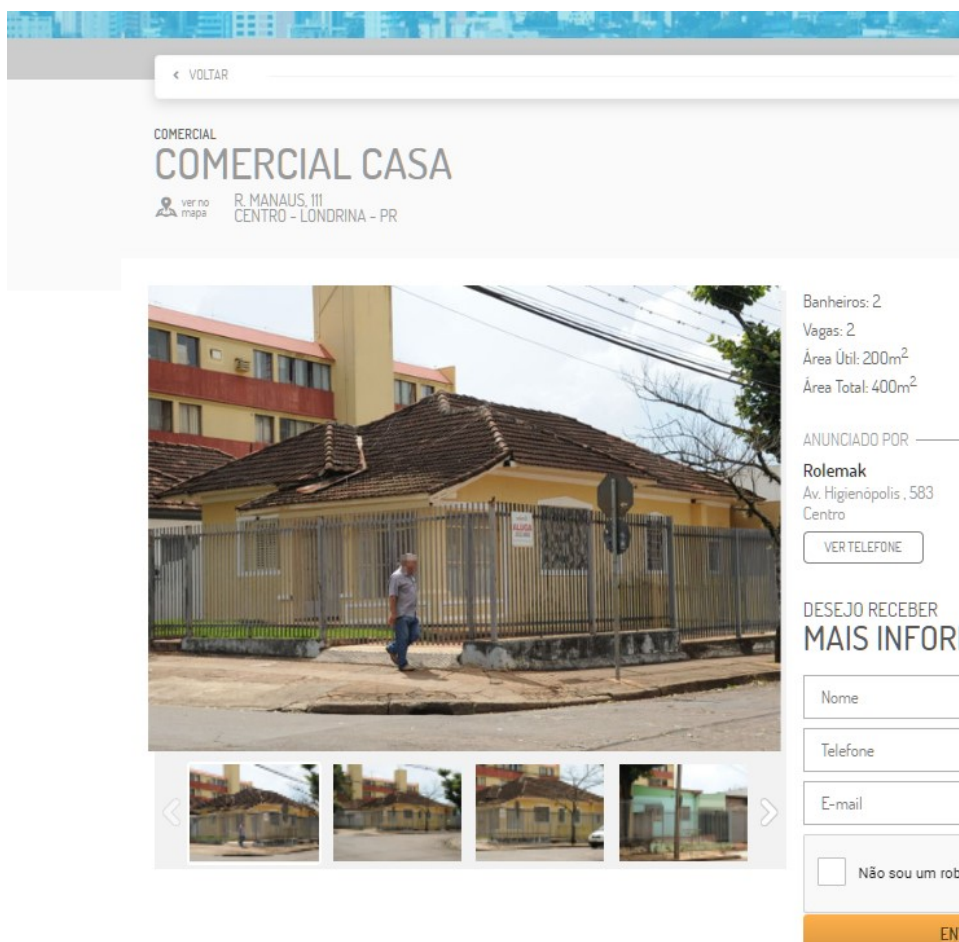
### Sobre o imóvel

220 m<sup>2</sup> Área construída
 300 m<sup>2</sup> Área do terreno
 4 Quartos
 1 Suite
 4 Banheiros
 4 Vagas

**Figura 3.**

- Localização: A Rua Vicente Pizon nº 193, Novo Antares- LONDRINA/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Área construída: 220 m<sup>2</sup>
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.600,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 11,81

#### 4.3 INFORMANTE: ROLEMAK



< VOLTAR

COMERCIAL  
**COMERCIAL CASA**

ver no mapa R. MANAUS, 111  
CENTRO - LONDRINA - PR

Banheiros: 2  
Vagas: 2  
Área Útil: 200m<sup>2</sup>  
Área Total: 400m<sup>2</sup>

ANUNCIADO POR  
**Rolemak**  
Av. Higienópolis, 583  
Centro

VER TELEFONE

DESEJO RECEBER  
**MAIS INFORM**

Nome

Telefone

E-mail

Não sou um robô

ENV

**Figura 4.**





- Localização: Av. Higienópolis, 583, Centro – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: não
- Vagas de estacionamento: sim, aberto
- Área Construída: 200 m<sup>2</sup>
- Valor do Aluguel: R\$/mês 2.500,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 12,50

### INFORMANTE: IMOBILIÁRIA LOPES

10/04/2023, 03:54 Rua Santiago | Guanabara | Londrina

Comercial Casa - Guanabara Comercial para Locação em Londrina

Código <b>12967</b>	Fazer Pergunta <b>Dúvidas</b>	Banheiros <b>4</b>	A. Terreno <b>624.00 M<sup>2</sup></b>	A. Construída <b>300.00 M<sup>2</sup></b>
A. Útil <b>300.00 M<sup>2</sup></b>				

Favoritar
  Comparar

**RAUL FULGENCIO** LOPES  
 IMOBILIÁRIA

**Descrição do Imóvel**  
 Rua Santiago - Casa com 624m<sup>2</sup> de terreno e 300m<sup>2</sup> de área construída. Zoneamento ZR2

**Itens do Imóvel**

- Recepção
- Salas - 8
- Sobrado

**DISPONÍVEL SITE**

*Imóvel disponível. Contate nos canais para mais informações.*



**Figura 5.**

- Localização: Rua São Tiago Guanabara – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Área Construída: 300 m<sup>2</sup>
- Valor do Aluguel: R\$/mês 7.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 23,33

#### 4.4 INFORMANTE: IMOBILIÁRIA INGLATERRA



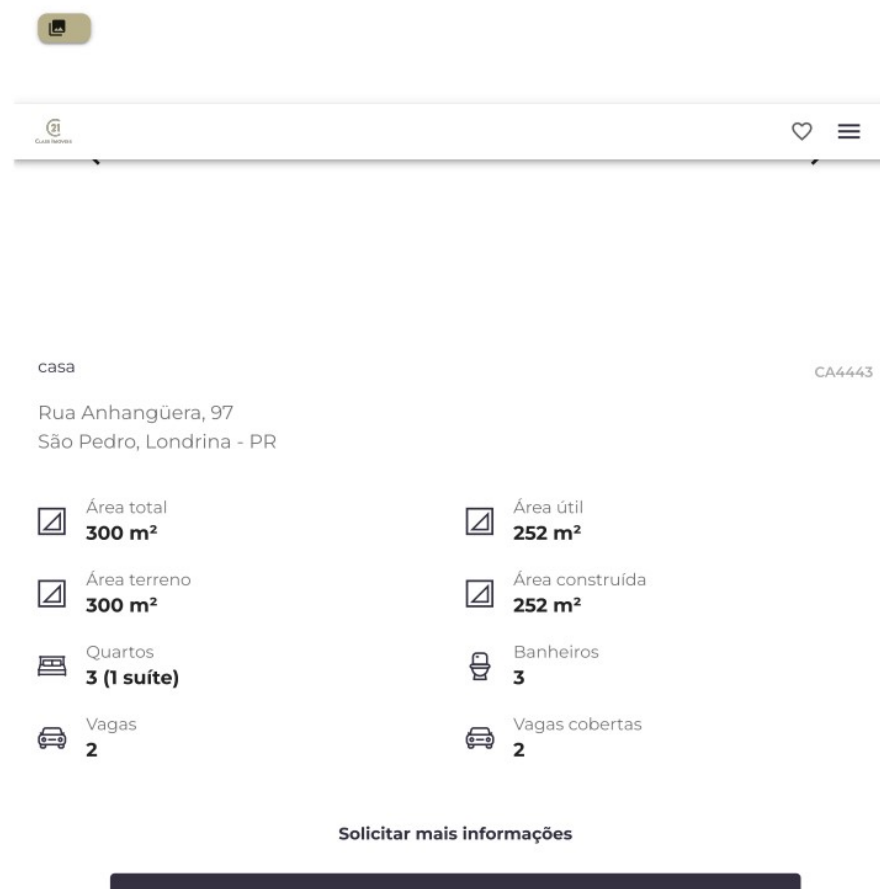
**Figura 6.**

- 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 m<sup>2</sup>: R\$ 8,20

#### 4.5 INFORMANTE: CENTURY 21 Class imóveis

10/04/2023, 04:12

Imobiliária em Londrina - Century 21 Class Imóveis - Detalhes: Casa - Venda & Locação



Imagem

Class Imóveis

casa CA4443

Rua Anhangüera, 97  
São Pedro, Londrina - PR

Área total <b>300 m<sup>2</sup></b>	Área útil <b>252 m<sup>2</sup></b>
Área terreno <b>300 m<sup>2</sup></b>	Área construída <b>252 m<sup>2</sup></b>
Quartos <b>3 (1 suite)</b>	Banheiros <b>3</b>
Vagas <b>2</b>	Vagas cobertas <b>2</b>

Solicitar mais informações

**Figura 7**

- Localização: Rua Anhanguera n 97, São Pedro, – Londrina/PR
- Acessibilidade: boa
- Necessidade de reforma: sim
- Vagas de estacionamento: sim
- Valor do Aluguel: R\$ 2.810,00 mensal
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 11,15



## 5. HOMOGENEIZAÇÃO

HOMOGENEIZAÇÃO DA ANÁLISE ESTATÍSTICA DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO																							
Área Privada m²	Área Total m²	Valor Aluguel R\$/mês	HOMOGENEIZAÇÃO						Valor Homogeneizado R\$/mês														
			FLO	FAC	FGS	FNR	FAP	FSE															
220,00		2.600,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,00	2.860,00														
150,00	340,00	2.300,00	1,00	1,02	1,00	1,10	1,10	1,00	2.838,66														
200,00	400,00	2.500,00	1,00	1,02	1,02	1,10	1,10	1,00	3.147,21														
252,00	300,00	2.810,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	2.866,20														
220,00	660,00	1.803,83	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00	1.839,31														
300,00	624,00	7.000,00	1,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00															
Média(m)									2.710,40														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">SANEADA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.860,00</td> <td>2.860,00</td> </tr> <tr> <td>2.838,66</td> <td>2.838,66</td> </tr> <tr> <td>3.147,21</td> <td>3.147,21</td> </tr> <tr> <td>5.500,00</td> <td>5.500,00</td> </tr> <tr> <td>1.573,20</td> <td>1.573,20</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">3.183,81</td> </tr> </tbody> </table>										SANEADA		2.860,00	2.860,00	2.838,66	2.838,66	3.147,21	3.147,21	5.500,00	5.500,00	1.573,20	1.573,20	3.183,81	
SANEADA																							
2.860,00	2.860,00																						
2.838,66	2.838,66																						
3.147,21	3.147,21																						
5.500,00	5.500,00																						
1.573,20	1.573,20																						
3.183,81																							
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2">"t" Student</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>n</td> <td>5</td> </tr> </tbody> </table>										"t" Student		n	5										
"t" Student																							
n	5																						
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <b>Fator Área Privada - FAP</b>            1,00 Atende expectativa 1,00            1,01 Atende em parte 1,10            1,05 Inadequado 1,25         </td> <td style="width: 30%; vertical-align: top;"> <b>SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM</b>            Total de "n" 6            Média (m) R\$/mês 2.710,40            LI (0,7 x m) R\$/mês 1.897,28            LS (1,3 x m) R\$/mês 3.523,51            "n" desprezados (*) 1         </td> <td style="width: 40%;"></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <b>Fator Segurança - FSE</b>            1,00 Necessário vigilância 1,25            1,02 Não necessário 1,00         </td> <td style="vertical-align: top;"> <b>ANÁLISE ESTATÍSTICA</b>            "n" aproveitados 5            Média Saneada R\$/mês 3.183,81            Desvio Padrão R\$/mês 1.430,40         </td> <td></td> </tr> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <b>Situação Paradigma:</b>            . 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         </td> <td style="vertical-align: top;"> <b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b>            "t" de Student 1,440            Intervalo Confiança R\$/mês 921,16            Limite Inferior R\$/mês 2.262,66            Limite Superior R\$/mês 4.104,97         </td> <td></td> </tr> </table>										<b>Fator Área Privada - FAP</b> 1,00 Atende expectativa 1,00 1,01 Atende em parte 1,10 1,05 Inadequado 1,25	<b>SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM</b> Total de "n" 6 Média (m) R\$/mês 2.710,40 LI (0,7 x m) R\$/mês 1.897,28 LS (1,3 x m) R\$/mês 3.523,51 "n" desprezados (*) 1		<b>Fator Segurança - FSE</b> 1,00 Necessário vigilância 1,25 1,02 Não necessário 1,00	<b>ANÁLISE ESTATÍSTICA</b> "n" aproveitados 5 Média Saneada R\$/mês 3.183,81 Desvio Padrão R\$/mês 1.430,40		<b>Situação Paradigma:</b> . 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	<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b> "t" de Student 1,440 Intervalo Confiança R\$/mês 921,16 Limite Inferior R\$/mês 2.262,66 Limite Superior R\$/mês 4.104,97						
<b>Fator Área Privada - FAP</b> 1,00 Atende expectativa 1,00 1,01 Atende em parte 1,10 1,05 Inadequado 1,25	<b>SANEAMENTO DA AMOSTRAGEM</b> Total de "n" 6 Média (m) R\$/mês 2.710,40 LI (0,7 x m) R\$/mês 1.897,28 LS (1,3 x m) R\$/mês 3.523,51 "n" desprezados (*) 1																						
<b>Fator Segurança - FSE</b> 1,00 Necessário vigilância 1,25 1,02 Não necessário 1,00	<b>ANÁLISE ESTATÍSTICA</b> "n" aproveitados 5 Média Saneada R\$/mês 3.183,81 Desvio Padrão R\$/mês 1.430,40																						
<b>Situação Paradigma:</b> . 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	<b>INTERVALO DE CONFIANÇA</b> "t" de Student 1,440 Intervalo Confiança R\$/mês 921,16 Limite Inferior R\$/mês 2.262,66 Limite Superior R\$/mês 4.104,97																						

## 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	921,16
Limite Inferior	R\$/mês	2.262,66
Limite Superior	R\$/mês	4.104,97

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, 10 de abril de 2023.

*assinado digitalmente*

---

Luiz Carlos Bubiniak

Superintendente Administrativo Financeiro

ELETROBRAS CGT ELETROSUL – CECS



ePROCOLO



Documento: **Laudo2023.pdf**.

Assinatura Qualificada realizada por: **Luiz Carlos Bubiniak** em 20/04/2023 08:32.

Inserido ao protocolo **20.159.875-3** por: **Valmir Michalszeszen** em: 17/04/2023 15:55.



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:  
**69860e5ddd263185109776e78bdbbe63a**.