



**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
14ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ.**

AUTOS Nº 0002002-19.2023.8.16.0194

REQUERENTE: DFT CORPORATION

**REQUERIDO: BANCO BRADESCO, BANCO SANTANDER, EDFRA INVESTIMENTOS,
HOSPITAL VITA BATEL E SMA-EMPREENHIMENTOS E PARTICIPAÇÕES**

STEPHANIE VICENTE MOI, Engenheira Civil, Perita Judicial nomeada nos presentes Autos, portadora da carteira CREA-PR, nº 156925/D, tendo desempenhado suas funções em conformidade com as normas e preceitos em vigor, vem mui respeitosamente, apresentar a V. Excelência as conclusões a que chegou, consubstanciado no presente Laudo.

Termos em que,

P. Deferimento.

Cascavel, 01 de Novembro de 2023.

Stephanie Vicente Moi
Engenheira Civil
CREA-PR 156925/D



Responsável Técnica: Stephanie Vicente Moi – CREA/PR: 156925/D;

Engenheira Civil – Ex-Membro do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE-PR)



LAUDO DE AVALIAÇÃO

FOLHA RESUMO

Solicitante: V. Ex^a. Erick Antônio Gomes –
Tribunal de Justiça do Paraná;

Interessados: DFT Corporation, Banco Bradesco,
Banco Santander, EDFRA Investimentos, Hospital
Vita Batel, SMA Empreendimentos e
Participações;

Proprietário: SMA Empreendimentos e
Participações;

Objetivo: Determinar o valor de venda do imóvel;

Endereço completo do imóvel: Rod. BR-116, KM
396, nº 4021, Bairro Alto, Curitiba-PR

Coordenadas Geográficas:
-25.40753, -49.217839

ART: 1720240389305

Versão do laudo: nº 01



Figura 1 - vista do imóvel. Fonte: autora.

Área avaliada
Área do lote 01: 55.204,80 m²
Área do lote remanescente: 45.252,20 m²
Área das benfeitorias: 17.768,50 m²

Métodos Utilizados
Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – MCDDM para o lote urbano Método Evolutivo – quantificação do custo pelo uso do Custo Unitário Básico (CUB) – MEVOL para as benfeitorias
Especificação
MCDDM - Grau II (Fundamentação) - Grau I (Precisão) MEVOL – Grau II (Fundamentação)

Valor médio da indenização: R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais);

Data base: Novembro de 2023

Responsável Técnica: Stephanie Vicente Moi – CREA-PR 156925/D

Curitiba, 01/11/2023

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi, sob o número WJM32441-4352568. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.



Sumário

1) SOLICITANTE	4
2) INTERESSADOS	4
3) PROPRIETÁRIO	4
4) OBJETO DA AVALIAÇÃO	4
4.1 Tipo do Bem.....	4
5) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	4
6) FINALIDADE DO LAUDO.....	4
7) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	5
7.1. Descrição do imóvel.....	5
7.2. Proposta de subdivisão do terreno.....	7
7.3. Vistoria.....	9
8) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	9
9) INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	10
9.1. Tratamento de dados	11
9.1.2. Especificação da Avaliação.....	12
9.1.2.1 Grau de Precisão.....	12
9.1.2.2 Grau de Fundamentação.....	13
9.2. Método Evolutivo – quantificação do Custo por meio do CUB-PR para as edificações	15
9.2.1. Especificação da Avaliação.....	20
9.2.1.1 Grau de Fundamentação.....	20
10) QUESITOS	21
Quesitos Hospital Vita Batel (mov. 47.1)	21
Quesitos DFT Corporation (mov. 43.1)	23
Quesitos Banco Bradesco (mov. 71.1)	26
11) RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA	28
12) ENCERRAMENTO.....	28



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1) SOLICITANTE

V. Ex^a. Erick Antônio Gomes – Tribunal de Justiça do Paraná;

2) INTERESSADOS

DFT Corporation, Banco Bradesco, Banco Santander, EDFRA Investimentos, Hospital Vita Batel, SMA Empreendimentos e Participações;

3) PROPRIETÁRIO

SMA Empreendimentos e Participações;

4) OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 Tipo do Bem

- Lotes urbanos
- Benfeitorias

5) OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem como objetivo a determinação do valor de mercado de um imóvel que é a expressão monetária do bem na data de referência da avaliação, com base em pesquisas do mercado imobiliário, considerações da situação econômica do mercado em que os imóveis estão inseridos, determinando-se assim o valor mais provável pelo qual o bem seria transacionado nas condições aqui expostas.

6) FINALIDADE DO LAUDO

Avaliação para obter o valor de mercado do imóvel.

Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Stephanie Vicente Moi:06381007982 em 24/01/2024 às 11:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065844-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
KAMP WAIAN e HENRIQUE KAMP WAIAN
Este documento é uma cópia digitalizada e assinada digitalmente por Stephanie Vicente Moi:06381007982 em 24/01/2024 às 11:17. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065844-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.



7) IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1. Descrição do imóvel

Segundo a Matrícula 73.836 do 9º Ofício de Registro de Imóveis da comarca de Curitiba, estado do Paraná, trata-se de um terreno constituído pela Gleba 1-B-1/1-C-1, resultante da subdivisão da Gleba 1-B-1/1-C, da Planta Fazenda Bairro Alto, nesta cidade conforme as seguintes confrontações com área total de 100.457,00 metros quadrados.

IMÓVEL: Lote de terreno constituído pela GLEBA 1-B-1/1-C-1, resultante da subdivisão da Gleba 1-B-1/1-C, da Planta Fazenda Bairro Alto, nesta cidade, distante 30,50 metros da Rua Hamilton Pospissil, contendo um prédio com a área global construída de 6.165,50m², o lote está no lado ímpar da BR-116, onde mede 264,00 metros de frente, do lado direito de quem da BR-116 olha o imóvel mede 478,79 metros em três linhas consecutivas, a primeira mede 16,88 metros confrontando com o Rio Bacacheri, a segunda linha deflete a direita e mede 28,84 metros, sendo 24,84 metros onde confronta com o Rio Bacacheri e 4,00 metros com a Rua Hamilton Pospissil, a terceira linha deflete a esquerda e mede 433,07 metros na totalidade, medindo 71,47 metros confrontando com a Rua Hamilton Pospissil e com a Rua Francisco Zuneda da Costa, 104,00 metros com os lotes de indicações fiscais 58.168.002, 58.168.003, 20,70 metros com a Rua Alberto Breowicz, 98,00 metros com o lote de indicação fiscal 58.171.001.000, 87,00 metros com a Rua José Fernandes Maldonado e 51,90 metros com o lote de indicação fiscal 58.175.001.000, no lado esquerdo de quem da BR-116 olha o imóvel mede 265,16 metros confrontando com os lotes de indicações fiscal 58.240.001.000, 58.240.002.000, 58.240.003.000, 58.240.004.000, 58.240.005.000, 58.240.006.000, 58.240.007.000, 58.240.008.000, 58.240.009.000, 58.240.010.000, 58.240.011.000, 58.240.012.000, 58.240.013.000, 58.240.014.000, 58.240.015.000, 58.240.016.000, 58.240.017.000, 58.240.018.000 e 58.240.019.000, e na linha de fundos mede 303,76 metros em linha curva, confrontando com a Gleba 1-B-1/1-C-2, fechando assim o perímetro e perfazendo uma área total de 100.457,00m².-
Indicação Fiscal: Setor 58, Quadra 196, Lote 019.000 do Cadastro Municipal.-

Conforme parâmetros da respectiva Lei, está localizado no Zoneamento SE-LV.2 Setor Especial da Linha Verde – 2 – S. Norte-ADB1.

Sobre os parâmetros urbanísticos, os mesmos estão detalhados no **Anexo A – Guia amarela do imóvel**.

Já as benfeitorias (figuras 2 e 3) totalizam 17.768,50 metros quadrados e são caracterizadas por ser uma edificação comercial – Hospital Vita Curitiba. As mesmas foram averbadas em duas etapas na matrícula:

- 2002 → Área averbada = 6.165,50 m²
- 2012 → Área averbada = 11.603,00 m²



Figura 2: Vista da benfeitoria averbada em 2012 Fonte: autora.



Figura 3: Vista da benfeitoria averbada em 2002 Fonte: autora.



A localização do imóvel é Rodovia BR-116, km 396, nº 4021, Bairro Alto no município de Curitiba, estado do Paraná (figura 4).



Figura 4: Imagem aérea. Fonte: Geocuritiba.

7.2. Proposta de subdivisão do terreno

Conforme consulta ao Cadastro Técnico Municipal (figura 5), para subdivisões, o lote padrão deve respeitar a testada mínima de 20 metros e área mínima de 1000 metros quadrados.



Boa tarde, tudo bem?

Consultei o lote no mapa cadastral e conferi na guia amarela o que se requisita como parâmetros mínimos de lote, nesse caso, a CIL exige que o lote tenha uma testada com no mínimo 20m e área de no mínimo 1000m², o que acredito ser tranquilo de obedecer para o tamanho do lote e seu plano de subdivisão.

Parâmetros Gerais	
LOTE PADRÃO (M/M²)	20,00 X 1000,00
	Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Atenciosamente,
Departamento de Cadastro Técnico
Secretaria Municipal do Urbanismo
Prefeitura Municipal de Curitiba
Av. João Gualberto, 623, Edifício Delta, 4º Andar, Torre A
80030-000 - Curitiba, PR - Brasil

Figura 5: Resposta do email do Cadastro Técnico Municipal

Os documentos anexados nos autos no mov. 1.5 e planta no mov. 1.7 propõem uma subdivisão em dois lotes: um de 55.204,80 m² (lote da porção do hospital), frente de 206,50 metros e outro de 45.252,20 m² e frente de 57,50 metros conforme imagem ilustrativa abaixo.



Figura 6: Ilustração dos limites da proposta de subdivisão do “lote hospital” e lote remanescente

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.



Baseada na proposta acima, é possível afirmar pode subdividir o lote nas duas áreas citadas.

7.3. Vistoria

A visita técnica foi realizada em 12 de Outubro de 2023 nas áreas externas, porém foi possível observar alguns locais das áreas internas.

7.4. Documentação

Para a elaboração do presente Laudo foram consultadas a Matrícula 73.836 (**anexo B**) do 9º Ofício de Registro de Imóveis de Curitiba – Paraná, Guia Amarela (**anexo A**) e documentos de subdivisão anexados aos autos.

7.5) Período da pesquisa

A pesquisa imobiliária para a comparação dos imóveis foi realizada entre os dias 01 de Outubro a 01 de Novembro de 2023.

8) PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O presente trabalho segue, rigorosamente, as normas técnicas referentes a avaliação de bens (ABNT NBR 14.653 e suas partes), além da Norma para Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifícios em Condomínio – ABNT NBR 12.721.



A pesquisa imobiliária levantou dados de toda a cidade, os quais foram tratados adequadamente por meio do índice fiscal divulgado na Planta Genérica de Valores de Curitiba disponível no IPPUC. O mesmo considera a localização e o valor do metro quadrado.

Além disso, utilizou-se a variável frente e área total. Já a variável altura básica disponível na guia amarela dos imóveis não se mostrou pertinente e foi retirada.

O grande fator limitante desse modelo é a dificuldade em encontrar elementos amostrais com área acima de cem mil metros quadrados. Portanto, já que existe a proposta de subdivisão do imóvel a qual atende aos parâmetros urbanísticos da prefeitura e seria aprovada como tal, além dos quesitos solicitarem a avaliação separada das áreas, foram feitos dois modelos com essa situação específica e suas respectivas características.

Houve a extrapolação da variável área para o modelo que abrange o lote porção hospital de 55.204,80 m².

A tabela 1 apresenta a descrição das variáveis.

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m²	sim
Indice Fiscal	Numérica	Proxy	Variável de macrolocalização construída com base nos índices fiscais da PGV do município	sim
Frente	Numérica	Quantitativa	Testada do imóvel em metros	sim
Altura básica	Numérica	Proxy	Índice baseado na guia amarela da Prefeitura	não
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim

Tabela 1 - variáveis utilizadas no modelo

9) INDICAÇÃO DOS MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia que melhor reflete a condição do **lote urbano** é o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – MCDDM consoante previsto na **ABNT NBR 14653-1 (2019) – Avaliação de bens – Procedimentos Gerais** e na **ABNT NBR 14653-2 (2011) – Avaliação de Imóveis urbanos**.

Este documento é assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.



Para tanto, foram realizadas pesquisas na região, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, de lotes similares à venda na mesma região geo-econômica na qual se localiza o objeto da avaliação.

9.1. Tratamento de dados

Para o presente caso, foi utilizado o “Tratamento Científico”, conforme item 7.2.1.da ABNT – NBR 14.653-2:2019 – Avaliação de Imóveis Urbanos, com aplicação da Inferência Estatística (Regressão Múltipla) por meio do programa SISDEA.

Foram coletados 50 elementos amostrais – lotes - na região circunvizinha do imóvel avaliando, dos quais, 30 (trinta) foram utilizados no modelo de inferência para determinação do valor de mercado do imóvel.

Os dados coletados e o detalhamento do tratamento destes seguem no **anexo C**. Foram admitidas que pudessem ter influência no valor total (R\$) - Variável Dependente - as variáveis independentes citadas na Tabela 1 – área total, frente e índice fiscal.

Estudos estatísticos geraram o seguinte modelo de regressão para determinar o valor total do imóvel (vide cálculo **anexo D**):

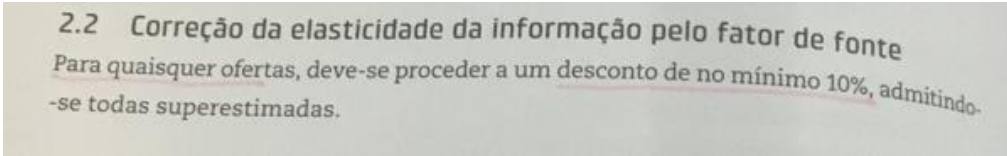
$$\text{Valor total} = +20581,27187 * e^{(-10371,99168 / \text{Area total})} * e^{(+1,082966693 * \ln(\text{Índice Fiscal}))} * e^{(+0,1490359019 * \ln(\text{Frente}))}$$

A interpretação deste modelo matemático leva as seguintes circunstâncias lógicas para cada uma das variáveis estudadas:

- Quanto maior a área total e a frente do lote, maior o valor total.
- O valor total aumenta, quanto maior o índice fiscal;



Visto que todos os elementos amostrais foram retirados de anúncios ofertados, a signatária descontou 10% como fator de oferta conforme descrito no livro Manual de avaliações e perícias em imóveis urbanos de José Fiker que foi publicado em 2019.



Aplicando-se a essa equação, os dados referentes ao imóvel avaliando como a área total, frente e índice fiscal, os valores médio, mínimo e máximo totais seguem na Tabela 2.

Area total	Indice Fiscal	Frente	Altura básica	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
				Média		
55204,80	1015,08	206,50	6,00	R\$ 68.049.027,17	R\$ 54.518.380,83	R\$ 84.937.777,48
45252,20	1015,08	57,50	6,00	R\$ 53.966.400,94	R\$ 43.722.239,40	R\$ 66.610.779,11
100457,00	1015,08	264,00	6,00	R\$ 122.015.428,12	R\$ 98.240.620,23	R\$ 151.548.556,59

Tabela 2 – resultados da avaliação – valores totais

Arredondado em até 1% conforme NBR 14.653:

Valor médio da área total (100.457,00 m²) = R\$ 130.000.00,00 (cento e trinta milhões de reais)

9.1.2. Especificação da Avaliação

9.1.2.1 Grau de Precisão

Com base nas tabelas da ABNT NBR 14653-2 (2019) que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho, tem amplitude as amplitudes de 44,70% e 42,41%. Portanto, encontra-se enquadrado no

GRAU I;

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento é uma cópia digitalizada e não possui validade jurídica. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.
KAMPMAN e HEDINALDES JUNIOR, engenheiros, inscritos no Conselho de Engenharia de São Paulo sob o nº 17.089.77-7, sob o número WJM32441-4352568



%Amp.
44.70
42.41

Tabela 3 - Tela do programa que aponta a amplitude do intervalo

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.

NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Tabela 4 - Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear

9.1.2.2 Grau de Fundamentação

Com base nas tabelas da ABNT NBR 14653-2 (2019) que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho (tabela 4) encontra-se enquadrado no

GRAU II;



Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	2
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	

Tabela 5 - Grau de fundamentação em modelos de regressão linear

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

PROJUDI - Processo: 0002002-19.2023.8.16.0194 - Ref. mov. 121.1 - Assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi:06381007982

24/01/2024: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Laudo

fls. 1233

4352568



9.2. Método Evolutivo – quantificação do Custo por meio do CUB-PR para as edificações

Visto a impossibilidade de comparação com outras benfeitorias, o valor será determinado segundo o Método Evolutivo – MEVOL, utilizando a quantificação do Custo por meio do Custo Unitário Básico de Construção Paraná (CUB-PR) consoante o manual Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias - IBAPE-SP (2019).

O valor de Venda da Benfeitoria (Vb) deve ser calculado pela expressão:

$$Vb = CUB-PR \times Pc \times Ac \times Foc$$

Onde:

Vb: Valor de venda da benfeitoria ou da edificação

CUB-PR: Custo Unitário Básico da Construção Civil no estado do Paraná, calculado e divulgado mensalmente pelo Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Paraná – SINDUSCON-PR em conformidade com os critérios da ABNT NBR 12.721 (2006).

Pc: Índice referente à tipologia e padrão construtivo da edificação em apreço, definido com base da sua similaridade com os padrões.

Ac: Área construída da edificação em apreço

Foc: Fator de Adequação ao Obsolescência e ao Estado de Conservação referente à edificação em apreço – pelo método Ross-Heidecke.

Já em relação a depreciação, tem-se:

$$Foc = R + K (1-R)$$

R: coeficiente residual correspondente ao padrão

K= coeficiente de Ross-Heidecke



No site do SINDUSCON-PR encontra-se o valor do CUB-PR referente a Novembro de 2023 de cada um dos padrões identificados na ABNT NBR 12.721 (2006). Será utilizado o Padrão Galpão Industrial no valor de R\$ 1.159,27 por metro quadrado¹.

Ainda, deve-se acrescentar o chamado BDI que significa “Benefício e Despesas Indiretas” o qual é uma taxa que se adiciona ao custo de uma obra para se chegar ao preço de venda do serviço. No anexo E, baseado acórdão nº 2622/2013 do Tribunal de Contas da União utilizando o primeiro quartil para o tipo de obra – construção de edifícios, foi possível obter um BDI de 22,12 %. Portanto o valor do CUB-PR mais BDI é de **R\$ 1415,70 reais por metro quadrado**.

O padrão construtivo Pc considerado foi o galpão tipo médio, conforme tabela 6, cujo valor mínimo e médio foram adotadas, 1,368 e 1,659, respectivamente. Os detalhes, fotos e descrição desse padrão estão no anexo F.

Padrão	Intervalo de Índices – Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 – Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

Tabela 6 – Padrão construtivo baseado no manual de Unidades Padronizadas do IBAPE-SP (2019) para padrão médio de galpão

A depreciação é a “perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade devido a desgaste, ou superação funcional”. Ela é determinada por meio do estado de conservação associado a idade real/aparente da edificação.

As categorias do estado de conservação variam de novo, regular, requer reparos simples, reparos importantes e sem valor – demolição.

Para o cálculo da depreciação, utilizando-se tabelas do manual Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE-SP (2019), o qual cita que a vida útil de uma

¹ Site do sinduscon: <https://sindusconpr.com.br/tabela-completa-370-p> - Acesso:20/10/2023
;

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE. O documento eletrônico foi assinado por Stephanie Vicente Moi, inscrita no OAB nº 17.419, sob o número WJM32441-4352568.



edificação é de no máximo 60 anos. Encontrou-se um Valor Residual em porcentagem considerando a idade aparente do Hospital. A mesma foi baseada na data de averbação das edificações que está na Matrícula do Imóvel:

- **ano 2002:** 21 anos – averbados 6.165,50 m²
- **ano 2012:** 11 anos – averbados 11.603,00 m²

Classe	Tipo	Vida Referencial (anos)	Valor Residual R%	Idade aparente em % da vida referencial
Comercial	Hospital	60	20	21/60 = 35%
Comercial	Hospital	60	20	11/60 = 19%

Tabela 7 - Valor Residual R

O estado de conservação foi avaliado como:

- **ano 2002:** estado “G” – Necessitando de reparos simples a importantes

G	Necessitando de reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistrema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado
---	-------------------------------------	-------	---

- **ano 2012:** estado “F” – Necessitando de reparos simples a importantes

F	Necessitando de reparos simples a importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
---	---	-------	---



Figura 7: Estado de conservação do imóvel



O coeficiente de Ross-Heideck, K, foi obtido segundo a tabela no **anexo G**, cuja idade em porcentagem da vida referencial está na tabela 7 e estado de conservação “G” e “F”. Portanto seu valor K é:

- ano 2002 (G) – K=0,3580
- ano 2012 (F) – K=0,5878

$$\text{Foc} = \text{R} + \text{K} (1-\text{R})$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,3580 (1-0,2) = 0,4864$$

$$\text{Foc} = 0,20 + 0,5878 (1-0,2) = 0,67024$$

Por fim, os valores das benfeitoria Vb são:

$$\text{Vb} = \text{CUB-PR} + \text{BDI} \times \text{Pc} \times \text{Aequivalente} \times \text{Foc}$$

- ano 2002

$$\text{Vb1} = \text{R\$ } 1.159,27 \text{ reais} \times (1+22,12\%) \times 1,368 \times 6.165,50 \text{ m}^2 \times 0,4864$$

$$\text{Vb1} = \text{5.807.903,06 reais}$$

- ano 2002

$$\text{Vb2} = \text{R\$ } 1.159,27 \text{ reais} \times (1+22,12\%) \times 1,659 \times 11.603,00 \text{ m}^2 \times 0,67024$$

$$\text{Vb2} = \text{18.264.946,91 reais}$$

$$\text{Valor total das benfeitorias} = \text{Vb1} + \text{Vb2}$$

$$\text{Valor total das benfeitorias} = \text{24.072.849,96 reais}$$



9.2.1. Especificação da Avaliação

9.2.1.1 Grau de Fundamentação

Com base nas tabelas da ABNT NBR 14653-2 (2011) que tratam o enquadramento dos laudos de avaliação, podemos determinar que o presente trabalho (tabela 8) encontra-se enquadrado no

GRAU II;

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético	Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes
2	BDI	Calculado	Justificado	Arbitrado
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo ou Casos de bens novos ou projetos hipotéticos	Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	Arbitrada

Tabela 8 - grau de fundamentação quando da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias (Tabela 6 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis urbanos)

A partir da tabela 20, pode-se obter a seguinte pontuação:

- 1 – II =2 pontos
- 2 – II = 2 pontos
- 3 – II = 2 pontos
- Total: 6 pontos;

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código iNDDWL8H.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código iNDDWL8H.



Graus	III	II	I
Pontos mínimos	7	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1, com os demais no mínimo no Grau II	1 e 2, no mínimo no Grau II	todos, no mínimo no Grau I

Tabela 9 - enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso da utilização do método da quantificação do custo de benfeitorias

10) QUESITOS

Quesitos Hospital Vita Batel (mov. 47.1)

1. Queira o Sr. Perito descrever o imóvel periciado, mencionando localização, tamanho, área útil e confrontantes;

Resposta do quesito: item respondido em 7.1 do laudo – descrição do imóvel. Os confrontantes estão detalhados na matrícula e anexo A – guia amarela do imóvel.

2. Queira o Sr. Perito descrever o método de avaliação do imóvel;

Resposta do quesito: Método Comparativo Direto de Dados do Mercado – MCDDM para o lote urbano e Método Evolutivo – quantificação do custo pelo uso do Custo Unitário Básico (CUB) – MEVOL para as benfeitorias.

3. Queira o Sr. Perito informar o valor do metro quadrado do imóvel atual e o valor do metro quadrado do imóvel quando da formalização do contrato entre a autora e requeridas;

Resposta do quesito: o valor à época da formalização do contrato não é possível de ser determinado por métodos diretos como o comparativo direto de dados do mercado visto a impossibilidade de acesso à base de dados da data pretérita.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi, sob o número WJM32441-4352568
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.



O valor atual do metro quadrado do terreno de 100.457,00 m² sem benfeitorias é de R\$ 1.294,09 reais.

4. Se o imóvel é residencial ou comercial; se comercial, qual o comércio existente na localidade;

Resposta do quesito: Comercial. Serviços hospitalares.

5. Quais as características positivas do imóvel avaliado;

Resposta do quesito: Excelente área de acesso fácil em área mista comercial e residencial. Topografia relativamente plana.

6. Quais as benfeitorias existentes no imóvel; qual o valor da avaliação do imóvel com as benfeitorias e sem as benfeitorias;

Resposta do quesito:

Valor do imóvel sem benfeitorias: R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais).

Valor do imóvel com benfeitorias: R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais).

7. Quem consta como proprietário do imóvel na matrícula do imóvel;

Resposta do quesito: SMA Empreendimentos e Participações S/A.

8. Quais são as averbações constantes na Matrícula do Imóvel que se tratam de penhora e restrições ainda vigentes;

Resposta do quesito: As averbações encontram-se detalhadas na Matrícula nº 73.836.



9. Queira o Sr. Perito informar sobre a existência do projeto de desmembramento do imóvel, e em observação às diretrizes do plano diretor de Curitiba;

Resposta do quesito: Existe um croqui e projeto de desmembramento do imóvel. Ele atende às diretrizes do plano diretor de Curitiba.

Boa tarde, tudo bem?

Consultei o lote no mapa cadastral e conferi na guia amarela o que se requisita como parâmetros mínimos de lote, nesse caso, a CIL exige que o lote tenha uma testada com no mínimo 20m e área de no mínimo 1000m², o que acredito ser tranquilo de obedecer para o tamanho do lote e seu plano de subdivisão.

Parâmetros Gerais	
LOTE PADRÃO (M/M²)	20,00 X 1000,00 Esquina: obedecer a testada mínima para zona ou setor, acrescida do recuo frontal obrigatório determinado pela legislação vigente.
ESTACIONAMENTO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
RECREAÇÃO:	ATENDER LEGISLAÇÃO ESPECÍFICA
AFASTAMENTO DAS DIVISAS MÍNIMO	ATÉ 2 PAVIMENTOS - FACULTADO ACIMA DE 2 PAVIMENTOS - H/6, ATENDIDO O MÍNIMO DE 2,50 M

Atenciosamente,
Departamento de Cadastro Técnico
Secretaria Municipal do Urbanismo
Prefeitura Municipal de Curitiba
Av. João Gualberto, 623, Edifício Delta, 4º Andar, Torre A
80030-000 - Curitiba, PR - Brasil

10. Queira o Sr. Perito informar o atual trâmite de desmembramento do imóvel e se pendente de alguma diligência pelas partes desses autos, seja autora ou rés.

Resposta do quesito: Não foram apresentados documentos pelas partes informando tal trâmite. Por meio de consulta à guia amarela (anexo A) o processo 01-037720/2018 de subdivisão do lote foi negado para revalidação de parâmetros.

Quesitos DFT Corporation (mov. 43.1)

1. Favor descrever as características do imóvel de matrícula nº 73.836 do 9º Cartório de Registro de Imóveis de Curitiba, atentando-se em especial à sua dimensão, localização, parâmetros urbanísticos e benfeitorias existentes.

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi:06381007982. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065944-36.2021.8.26.0100 e código INDDWL8H.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE

KAMPMAN e HENRIQUE J. ARTHUR - JENH OUE

01-037720/2018 de subdivisão do lote foi negado para revalidação de parâmetros.

4352568



Resposta do quesito: item respondido em 7.1 do laudo – descrição do imóvel. Os confrontantes estão detalhados na matrícula e anexo A – guia amarela do imóvel.

2. Considerando a área total do imóvel de 100.457,00 m², seria possível sua divisão em duas porções, uma de 45.252,20 m² (Lote remanescente) e outra de 55.204,80 m² (Lote da porção do hospital), conforme acordado no contrato de garantia e delimitado na avaliação previamente realizada (ambos documentos na mov. 1.5 e planta na mov. 1.7)? (Abaixo uma imagem ilustrativa da situação de divisão do imóvel).

Resposta do quesito: Sim, é possível. Vide quesito 9 acima.

3. Favor realizar a avaliação do valor do terreno nu (sem considerar benfeitorias): a) da área total da matrícula; b) da área do lote remanescente (45.252,20 m²); e c) do lote no qual encontra-se o hospital atualmente (55.204,80 m²). Nessa avaliação considerar que o lote remanescente se localiza na parte dos fundos do imóvel, no qual atualmente não existe acesso direto por via pública, estando apenas prevista a abertura futura de via no local, restando apenas uma pequena testada para a Linha Verde.

Resposta do quesito: Os valores estão discriminados abaixo.

	Area total	Valor médio
Lotes	55204,80	R\$ 72.400.000,00
	45252,20	R\$ 57.600.000,00
	100457,00	R\$ 130.000.000,00
Benfeitorias	17768,50	R\$ 25.000.000,00
Total		R\$ 155.000.000,00

4. Qual o estado de conservação, padrão construtivo e idade aparente das edificações existentes sobre o imóvel? Favor discriminar cada uma delas.

Resposta do quesito: Verificar item 9.2. Método Evolutivo.

Este documento foi assinado digitalmente por Stephanie Vicente Moi:06381007982 em 24/01/2024 às 11:17. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1065844-36.2021.8.26.0100 e código iNDDWL8H. Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE



5. Considerando-se essas construções, favor estabelecer o valor atual para cada uma delas, levando-se em conta a depreciação pelo seu uso.

Resposta do quesito: Valor atual=R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

6. Considerando-se que o valor apresentado nas amostras utilizadas na avaliação representa o valor anunciado por imobiliárias, que cobram comissões, e que em uma efetivação de compra e venda usualmente ocorrem reduções do preço inicialmente ofertado, favor considerar na avaliação este desconto através da utilização do fator de fonte ou de oferta.

Resposta do quesito: Foi considerado. Verificar folha 12 do laudo.

7. Favor apresentar o valor global, bem como o valor que corresponde a cada um dos lotes oriundos do desmembramento proposto no contrato firmado entre as partes (lote da porção do hospital e lote remanescente), considerando-se as benfeitorias em seu estado atual; o valor de terreno nu; e fator de oferta.

Resposta do quesito: Item respondido no quesito 3.

8. Considerando o cenário socioeconômico da região em que se encontra o imóvel, a tendência para os próximos 5 (cinco) anos é de que haja valorização ou desvalorização do valor global e de cada um dos lotes?

c o cenário econômico, a tendência é que haja valorização.

9. Indicar os critérios, fundamentação e parâmetros utilizados no laudo de avaliação, segundo NBR 14.653-2/2011.



Resposta do quesito: Verificar itens 8 e 9 do laudo.

Quesitos Banco Bradesco (mov. 71.1)

1 - Queira o Sr. Perito descrever e indicar a área total do imóvel e se o mesmo possui área construída;

Resposta do quesito: Respondido no quesito 1 acima.

2 – Queira o Sr. Perito informar se, para a confecção do laudo de avaliação utilizados por imobiliárias, corretoras, etc;

Resposta do quesito: Foram utilizados dados atualizados de imobiliárias.

3 – Queira o Sr. Perito informar qual o valor atualizado do imóvel;

Resposta do quesito: R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais).

4 – Queira o Sr. Perito informar se o imóvel está localizado em zona urbana, suburbana ou rural;

Resposta do quesito: zona urbana.

5 – Queira o Sr. Perito informar o valor por m2 do imóvel considerando sua localização, relevo etc;

Resposta do quesito: respondido no quesito do hospital vita.



6 – Queira o Sr. Perito informar se há benfeitorias no imóvel? Em caso positivo, em que consistem e qual seu valor?

Resposta do quesito: Vide item 7.1. Valor das benfeitorias: R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

7 – Queira o Sr. Perito prestar os esclarecimentos e informações pertinentes que julgar necessárias.

Resposta do quesito: Nada a acrescentar.



11) RESULTADO DA AVALIAÇÃO E SUA DATA DE REFERÊNCIA

Baseada nas considerações citadas nos tópicos acima, utilizando valor médio e arredondando-se até 1% conforme ABNT NBR 14.653-1 (2019), temos:

Avaliação dos terrenos

- Área de 55.204,80 m² = R\$ 72.400.000,00 (setenta e dois milhões e quatrocentos mil reais).
- Área de 45.252,20 m² = R\$ 57.600.000,00 (cinquenta e sete milhões e seiscentos mil reais).
- Área de 100.457,00 m² = R\$ 130.000.000,00 (cento e trinta milhões de reais)

Avaliação das benfeitorias

Valor total das benfeitorias = R\$ 24.072.849,96 reais

Arredondando-se até 1% conforme ABNT NBR 14.653-1 (2019),

Valor total das benfeitorias = R\$ 25.000.000,00 reais (vinte e cinco milhões de reais)

Valor médio do imóvel: R\$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais).

12) ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido este LAUDO, que se compõe de 29 folhas numeradas impressas de um só lado e a última datada e assinada, além dos **anexos**.



12) QUALIFICAÇÃO LEGAL E COMPLETA DA PROFISSIONAL RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

Engenheira Civil: Stephanie Vicente Moi, **VISTO CREA-PR:** 156925/D

CPF: 063.810.079-82

Perita e Avaliadora Extrajudicial e Judicial

Pós-graduada em Avaliações e Perícias de Engenharia INBEC

Especialista em Ingeniería de La Tasación y Valoración – Universitat Politècnica De València

Curitiba, 01/11/2023.

Stephanie Vicente Moi
Engenheira Civil
CREA-PR 156925/D

