



EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUIZA DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO PARANÁ

Andressa da Cruz Alves dos Santos, Perita Avaliadora judicial nomeada perita de Juízo nos autos do:

PROCESSO Nº 0037916-98.2010.8.16.0001

PROMOVIDO POR:

**AUTOR: BANCO MERCANTIL DO BRASIL S/A
RÉUS: CONSTRUTORA PUSSOLI S/A**

DETERMINAÇÃO VALOR

Vem à presença da elevada autoridade de Vossa Excelência apresentar o pedido de revisão do valor do imóvel. O pedido está baseado nos autos ref. mov. 341. O método utilizado foi em base do porcentual no período de 2017 a 2019 com base nos dados fornecidos pela INPESPAR (Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial) que mostra a variação dos imóveis a venda no bairro de Santa Felicidade de Curitiba no período de julho de 2017 a junho 2019 (**Anexo – Inpespar 2017 e Inpespar 2019 – Preço médio (R\$/área total) de anúncios de imóveis ofertados para venda de terreno no bairro Santa Felicidade em Curitiba – tipologia: terrenos (sem a homogeneização)**) foi possível determinar a evolução do valor de venda no intervalo de 2017 à 2019.



A variação no período é determinada pela seguinte equação:

$$\text{Variação no período} = \frac{929,53 \text{ (julho de 2019)}}{857,50 \text{ (junho de 2017)}}$$

$$\text{Variação no período} = 1.084$$

Pela variação do valor de R\$ 929,53m² referente a junho de 2019 pelo valor de R\$ 857,50m² referente a junho de 2017 ano que foi feito o laudo sofreu uma variação no valor conforme acima demonstrado que é de 1.084.

Então, para definir o valor do imóvel em 2019, basta multiplicar a “*variação no período*” pelo Valor do Imóvel conforme o laudo e de 2017.

Valor da avaliação em 2017 com o valor da variação do período para 2019:

MAT.: 49.872 - ÁREA DE 1.419,18m²

R\$ 820.000,00 x 1.084 = R\$ **888.880,00**

MAT.: 49.783 - ÁREA DE 1.465,75m²

R\$ 846.000,00 x 1.084 = R\$ **917.064,00**

MAT.: 50.181 - ÁREA DE 1.549,12m²

R\$ 895.000,00 x 1.084 = R\$ **970.180,00**



CONCLUSÃO

Com fundamentos nos elementos e condições constantes neste Laudo Pericial,
o valor do imóvel em 2019, é de:

Valor estimado (Arredondamento - + 1%)

MATRÍCULA: 49.872 - ÁREA DE 1.419,18m²

VALOR DE MERCADO R\$ 889.000,00 (Oitocentos e Oitenta e Nove Mil Reais)

MATRÍCULA: 49.783 - ÁREA DE 1.465,75m²

VALOR DE MERCADO R\$ 917.000,00 (Novecentos e Dezessete Mil Reais)

MATRÍCULA: 50.181 - ÁREA DE 1.549,12m²

VALOR DE MERCADO R\$ 970.000,00 (Novecentos e Setenta Mil Reais)

Atenciosamente.

Curitiba, 11 de setembro de 2019.

Andressa da Cruz Alves dos **Santos**
CRECI F. Nº 21377 CNAI Nº 15106

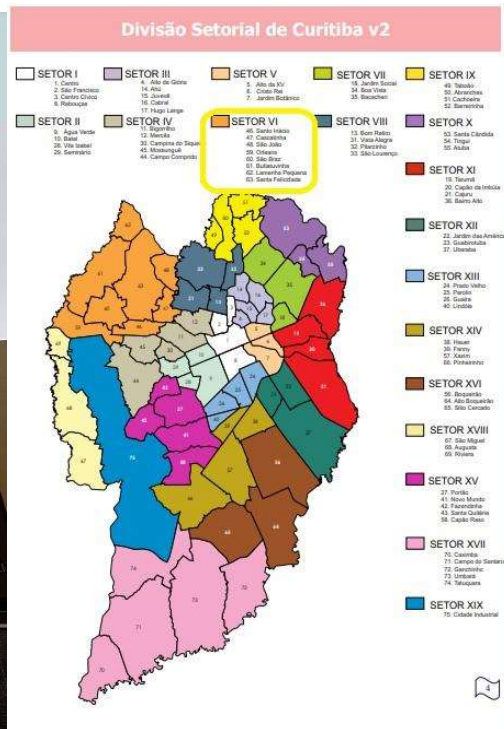
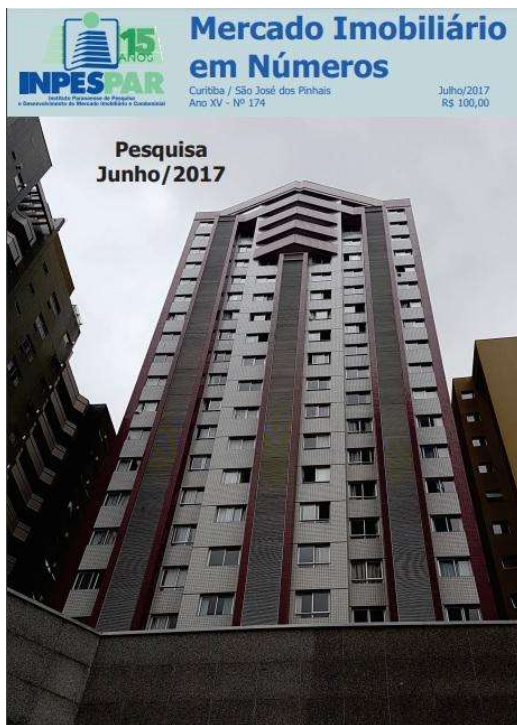




ANEXOS

Abaixo segue a revista INPESPAR (Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário e Condominial) que mostra a variação dos imóveis a venda no bairro de Santa Felicidade de Curitiba no período de julho de 2017 a junho 2019 (Anexo – Inpespar 2017 e Inpespar 2019 – Preço médio (R\$/área total) de anúncios de imóveis ofertados para venda de terreno no bairro Santa Felicidade em Curitiba – tipologia: terrenos).

Revista 2017



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6UQ NXHLB AM2W2 VD9YB

Preço Médio de Imóveis Ofertados em Curitiba



PREÇO 10 - PREÇO MÉDIO (R\$/área total construída) DOS IMÓVEIS USADOS OFERTADOS PARA VENDA EM JUNHO DE 2017

Setores	Tipo de Imóvel (Continua)							
	Kitnet	Apto 1	Apto 2	Apto 3	Apto 4	Res. Nr. 1	Res. Nr. 2	Res. Nr. 3
I	4.377,08	3.727,14	3.227,06	2.897,00	3.087,60			3.476,03
II	4.819,26	4.269,16	3.340,18	3.318,53	3.870,72			4.396,28
III	4.189,47	3.666,43	3.464,49	3.544,42	4.265,97			3.694,98
IV	4.205,59	3.937,53	3.247,94	3.326,97	3.892,90		4.012,41	4.126,09
V	3.894,33	3.824,98	3.485,43	3.276,55	3.406,68			4.110,83
VI			3.461,56	3.461,01			3.462,33	3.981,69
VII		3.803,19	3.097,21	3.044,59	3.795,84			3.514,15
VIII			3.168,78	3.192,12				3.793,94
IX			2.670,66	2.998,95			3.540,45	2.875,37
X			2.952,30	2.886,87			3.207,48	3.158,23
XI	3.505,34	3.263,07	3.003,47	2.817,92			3.757,83	3.135,50
XII			3.222,07	3.049,84			3.452,25	3.485,93
XIII		4.093,71	2.867,17	2.653,12				3.310,87
XIV			2.918,36	2.842,96			3.393,28	2.954,41
XV	3.594,45	3.453,20	3.025,06	3.026,34	3.081,56		3.301,92	3.402,39
XVI	3.171,22	3.362,26	2.950,36	2.913,69			3.449,94	2.761,44
XVII			2.527,63				2.819,61	2.297,27
XVIII			2.907,03					
XIX			2.780,83	2.603,61			2.823,93	2.612,51
Genral	4.223,57	3.752,91	3.100,94	3.206,71	4.051,70		3.363,59	3.419,11
Média do ano	4.147,12	3.797,62	3.124,99	3.218,68	4.122,24		3.366,06	3.526,27

Setores	Tipo de Imóvel (Continua)							
	Res. Nr. 4	Res. Maciças	Sobrado	Copimts	Casa Comercial	Barracão	Lote	Térreo
I	3.590,36		3.774,91	3.730,65	4.276,83		4.687,29	2.561,51
II	4.273,00		4.169,48	5.209,64	4.519,84		8.444,84	2.308,86
III	4.519,76		3.707,54	4.798,41	4.167,20		4.119,11	2.141,90
IV	4.726,63		3.403,23	4.198,13	4.421,78		5.400,87	1.320,90
V	3.569,90		3.875,56	3.117,75	3.776,86		4.247,30	2.266,14
VI	3.960,35		3.281,67		3.010,36			857,50
VII	3.644,76		3.253,68		3.673,15			1.265,06
VIII	3.597,71		3.249,52		3.968,06			958,93
IX	3.072,96		2.993,75					737,23
X	3.448,05		3.185,09					873,66
XI	2.904,54		2.918,00		2.994,06			996,40
XII	3.311,33		3.188,11		3.071,77		3.273,90	1.069,15
XIII	2.965,07		3.308,49	2.516,58	2.830,57			999,73
XIV	2.913,24		3.063,28		3.037,15	2.294,37		1.008,59
XV	3.084,60		3.096,22	2.989,49	3.316,23	1.889,13	4.590,50	1.244,30
XVI	2.896,93		2.873,63			2.653,36		938,07
XVII	2.408,76		2.359,52		1.697,97			801,26
XVIII								
XIX	2.725,72		2.507,88		2.116,82	2.397,81		948,63
Genral	3.576,64	2.855,11	3.097,41	4.198,91	3.789,85	2.617,23	4.814,02	1.129,10
Média do ano	3.777,72	3.065,53	3.153,40	4.267,92	3.712,26	2.555,09	4.768,52	1.133,48

Fonte: INPESPAR

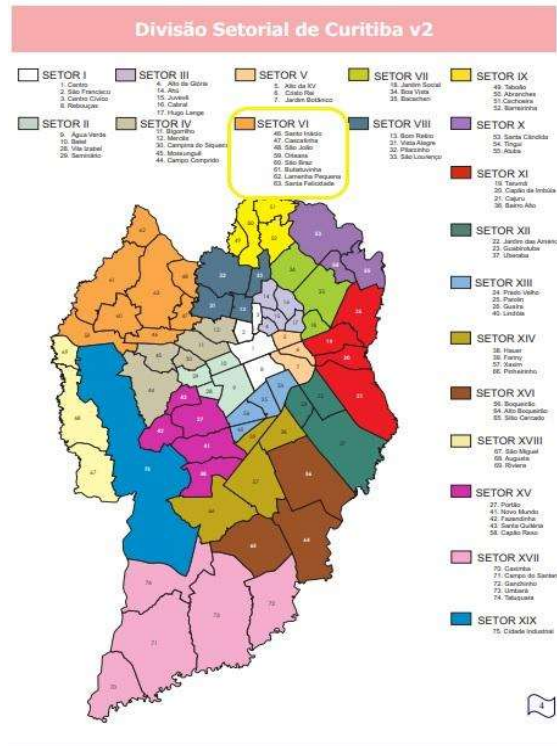
Nos últimos 12 meses o preço de oferta dos imóveis residenciais usados variou -0,32%, o preço dos imóveis comerciais usados variou 4,60% e o preço dos terrenos -0,07%.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/PR
Validação deste em https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/ - Identificador: PJ6UQ NXHLB AM2W2 VD9YB



Revista 2019



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ6UQ NXHLB AM2W2 VD9YB

PREÇO 10 - PREÇO MÉDIO (R\$/área total construída) DOS IMÓVEIS USADOS OFERTADOS PARA VENDA, EM JULHO DE 2019:

Setores	Tipo de Imóvel (Construção)							
	Alameda	Apto 1	Apto 2	Apto 3	Apto 4	Res. Au. 1	Res. Au. 2	Res. Au. 3
I	4.016,75	3.720,88	3.231,77	2.877,65	3.145,65			3.541,62
II	4.677,77	4.831,08	3.430,90	3.650,47	4.290,94			4.299,04
III	5.297,35	4.035,68	3.463,99	3.796,30	4.294,19			4.330,52
IV	4.045,66	3.982,10	3.434,70	3.731,14	4.169,27		3.485,01	3.784,68
V	3.918,05	3.490,17	3.398,82	3.277,00	3.496,44			3.806,63
VI			4.073,88	3.636,68			4.197,13	3.591,82
VII	4.643,28	4.108,97	3.363,05	3.205,67	3.535,22			3.768,42
VIII			3.181,23	3.046,01				3.694,91
IX			2.616,44	2.983,39			2.990,54	3.307,72
X			2.808,30	2.862,47			3.988,92	3.215,24
XI		3.926,93	3.953,92	3.822,31			3.766,23	3.227,92
XII	5.269,01		3.188,16	2.842,88			3.792,01	3.517,94
XIII		3.698,41	2.872,70	2.580,09				3.280,31
XIV			2.942,20	2.902,66			4.054,70	3.054,71
XV	4.029,83	3.713,36	3.049,57	3.054,43			3.697,84	3.518,27
XVI	3.325,34	3.352,52	2.753,69	2.902,51			3.357,07	2.877,00
XVII			2.300,38	2.189,98			2.790,22	2.827,91
XVIII			2.766,42					
XIX			2.727,85	2.780,48			3.200,28	2.509,96
Genral	4.174,57	3.808,11	3.096,87	3.282,50	4.128,92	3.293,94	3.510,82	3.353,75
Média do ano	4.112,87	3.787,36	3.084,03	3.261,85	4.117,91	3.274,33	3.352,52	3.347,81

Setores	Tipo de Imóvel (Construção)							
	Res. Au. 4	Res. MultiMóds	Sobrado	Comércio	Casa Comercial	Terreno	L/PT	Terreno
I	3.220,38		5.013,91	3.892,04	4.296,50		5.219,76	2.683,50
II	4.909,39		4.175,63	4.796,44	5.274,18		5.642,98	2.276,25
III	4.000,72		3.632,80	4.703,06	4.371,83		5.461,13	1.982,94
IV	4.029,47		3.628,24	4.559,68	4.981,88			1.502,02
V	3.541,30		3.685,83	4.142,40	3.806,28		3.401,66	2.126,69
VI	3.282,20		3.649,88		2.994,79			929,53
VII	3.394,24		3.352,85	4.180,64	3.709,10			1.259,39
VIII	3.569,41		3.501,87		3.798,88			995,15
IX	3.054,30		3.161,60					760,64
X	3.206,27		3.213,11		2.297,76	2.360,83		932,66
XI	2.818,93		3.107,08		3.088,04	2.474,00		958,60
XII	3.469,82		3.315,82		3.049,04	2.886,57		1.082,72
XIII	3.527,81		3.152,07		3.056,49	2.254,32		1.053,74
XIV	3.063,22		3.233,60		3.000,77	2.828,68		1.075,43
XV	3.246,89		3.311,48	2.803,96	3.383,86	2.650,08		1.238,31
XVI	2.645,81		2.978,35		3.710,87			946,87
XVII	2.108,80		2.579,84					825,71
XVIII								
XIX	2.345,88		2.628,33		1.996,68	2.547,65		1.002,46
Genral	3.350,02	2.872,38	3.293,03	4.124,04	4.050,51	2.854,28	5.009,27	1.218,34
Média do ano	3.393,85	2.758,79	3.273,68	4.156,68	4.020,89	2.686,41	5.077,15	1.224,51

Fonte: INPESPAR

Nos últimos 12 meses o preço de oferta dos imóveis residenciais usados variou 0,24%, o preço dos imóveis comerciais usados variou 1,53% e o preço dos terrenos 1,97%.



Atenciosamente.

Curitiba, 11 de setembro de 2019.

Andressa da Cruz Alves dos Santos
CRECI F. Nº 21377 CNAI Nº 15106

