



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

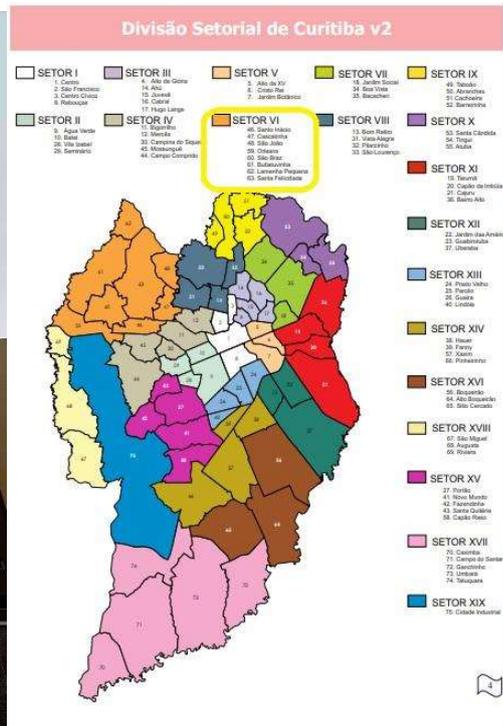
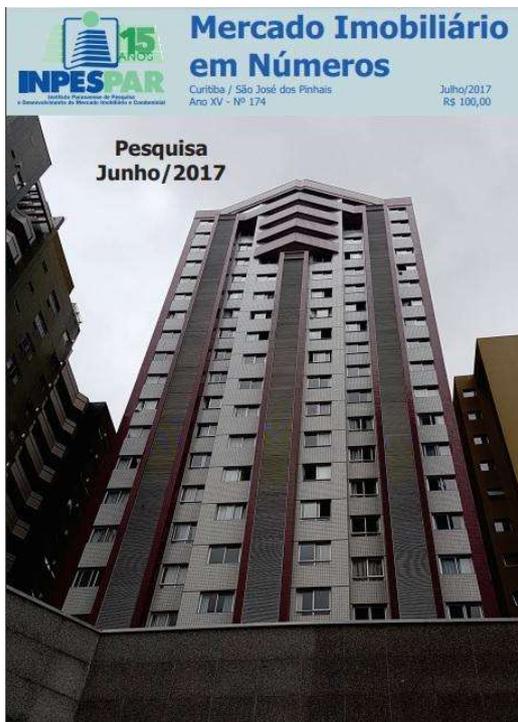




ANEXOS

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 | 2.996,95 | | | 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 | Lôja | Terreno |
| 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

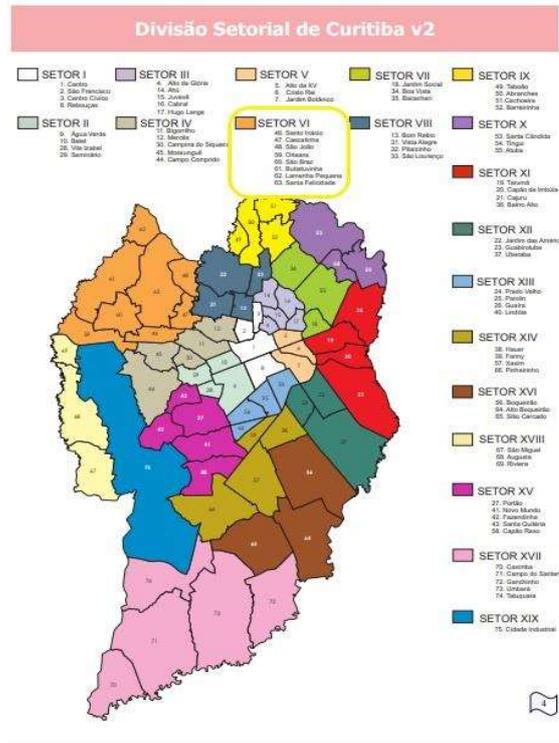
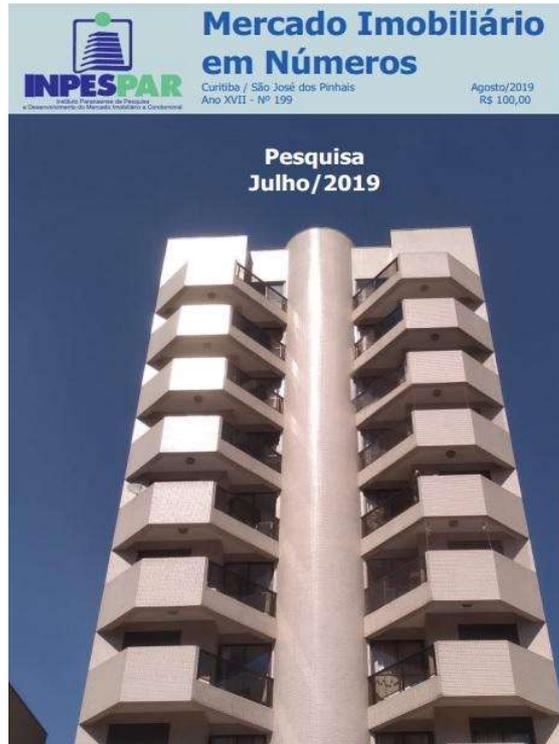
Nos últimos 12 meses o preço de oferta dos imóveis residenciais usados variou -0,32%, o preço dos imóveis comerciais usados variou 4,60% e o preço dos terrenos -0,07%.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
 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 (Construído) | | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|----------|----------|----------|----------|------------|------------|------------|
| | Hotéis | 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 | 2.752,69 | 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 (Construído) | | | | | | | |
|--------------|-----------------------------|----------------|----------|----------|----------------|----------|----------|----------|
| | Res. Au. 4 | Res. MultiMóds | Sobrado | Comércio | Casa Comercial | Barracão | L/99 | 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 | 3.327,81 | | 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 | 2.802,96 | 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 | 2.656,41 | 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

