



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 4ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ**

**Autos: 0037916-98.2010.8.16.0001**

Eu, **Andressa da Cruz Alves dos Santos**, brasileira, Corretora de Imóveis e Perita Avaliadora Imobiliária, nomeado **Perita do Juízo** no processo em referência, apresento aos autos o **LAUDO PERICIAL** produzido, em que são partes como:

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

## **PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA**

### **1. INTRODUÇÃO**

Este Parecer de Avaliação atende aos requisitos da NBR 14.653-2- Avaliação de Imóveis Urbanos, da LEI 6530/78 que regulamenta a profissão de Corretores de Imóveis e da RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

### **2. OBJETIVO**

Visa o presente Parecer, instruir o processo em referência, através da determinação técnica do valor de mercado de 03 (três) imóveis localizados na Rua Rosa Ceronato Durigan, nº 279, 257 e 237, bairro Cascatinha, na Cidade de Curitiba. O laudo está baseado na documentação anexada pelas partes no processo em questão.





### 3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL - TERRENOS

#### 3.1 MATRÍCULA Nº 49.782

IMÓVEL: Lote de terreno nº 46 (quarenta e seis). Da quadra 030, setor – 37, da Planta Alphaville, situado no distrito de Santa Felicidade nesta Capital; medindo 21,50 metros de frente para a Rua Joan Aristides Merhy, do lado direito de quem olha a rua o imóvel, numa extensão de 61,50 metros, limita com o lote nº45, indicação fiscal nº37.030.022.0008, de propriedade de Constantino Fedelia Durigan, e do outro lado esquerdo mede 69,00 metros, e limita como lote nº47 indicação fiscal 37.030.024.0004 de propriedade da Construtora Pussoli S/A, e na linha dos fundos mede 22,00 metros onde confina com os lotes da indicação nº 37.030.017.000-1 e 37.030.016.000-8 ambos propriedade da Construtora Pussoli S/A lotes nºs 41 e 40, perfazendo uma área superficial de 1.419,18m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, indicação fiscal: 37.030.023.000-1.

- **Consta em sua matrícula no R.6 – ônus hipotecário em favor do Banco Mercantil do Brasil S/A.**
- **Consta em sua matrícula no AV.9, AV.10, AV.11, AV.12, AV.13, AV.14, AV.15 e AV.16 a averbação de indisponibilidade do objeto desta matrícula em favor do TST – Tribunal Superior do Trabalho – PR.**

#### 3.2 MATRÍCULA Nº 49783

IMÓVEL: Lote de terreno nº 47 (quarenta e sete). Da quadra 030, setor – 37, da Planta Alphaville, situado no distrito de Santa Felicidade nesta Capital; medindo 19,00 metros de frente para a Rua Joan Aristides Merhy, do lado direito de quem olha a rua o imóvel, numa extensão de 69,00 metros, limita com o lote nº46, indicação fiscal nº37.030.023.000-1, de propriedade de Construtora Pussoli S/A, e do outro lado esquerdo mede 74,00 metros, e limita como lote nº48 indicação fiscal 37.030.025.000-7 de propriedade da Construtora Pussoli S/A, e na linha dos fundos mede 22,00 metros onde confina com os lotes 40 e 39 da indicação nº 37.030.015.000-5 e 37.030.016.000-8 ambos propriedade da Construtora Pussoli S/A, perfazendo uma área superficial de 1.465,75m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, indicação fiscal: 37.030.024.000-4.

- **Consta em sua matrícula no R.6 – ônus hipotecário em favor do Banco Mercantil do Brasil S/A.**
- **Consta em sua matrícula no AV.9, AV.10, AV.11, AV.12, AV.13, AV.14, AV.15 e AV.16 a averbação de indisponibilidade do objeto desta matrícula em favor do TST – Tribunal Superior do Trabalho – PR.**

#### 3.3 MATRÍCULA Nº 50.181

IMÓVEL: Lote de terreno nº 48 (quarenta e oito). da Planta Alphaville, situado no lugar dominado Cascatinha, Distrito de Santa Felicidade nesta Capital; mede 20,00 metros de frente para a Rua Joan Aristides Merhy, confrontando pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, com o lote nº 47, onde mede 74,00 metros pelo lado esquerdo com o lote nº 49, onde mede 79,00 metros e pelos fundos confronta com os lotes nºs 38 e 39 onde mede 20,50 metros, com Área total de 1.549,12m<sup>2</sup>, sem benfeitorias, indicação fiscal: 37.030.025.000-7, imóvel esse localizado no lado par da citada rua.





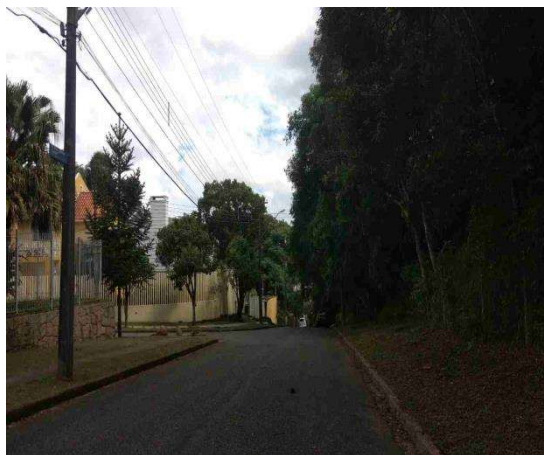
- Consta em sua matrícula no R.7 – ônus hipotecário em favor do Banco Mercantil do Brasil S/A.
- Consta em sua matrícula no AV.10, AV.11, AV.12, AV.13, AV.14, AV.15 e AV.16 a averbação de indisponibilidade do objeto desta matrícula em favor do TST – Tribunal Superior do Trabalho – PR.

#### 4. VISTORIA DO IMÓVEL

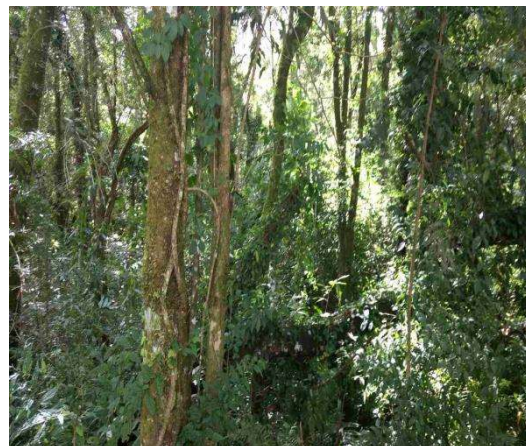
A vistoria foi realizada no dia 07 de março de 2017 às 14:30 horas, foi possível verificar que todos os três imóveis avaliados, encontram-se fisicamente localizados na mesma Rua Rosa Ceronato Durigan, nº 279, 257 e 237, bairro Cascatinha, na Cidade de Curitiba, fazendo confrontação entre si e possuindo as mesmas características: sem benfeitorias, com **acentuado declive e bosque nativo relevante em 100% (cem) por cento de sua superfície**, inclusive contendo árvores exóticas, entre outras, Araucárias.

Diante de tais constatações em relação à similaridade dos imóveis avaliados, passo a tecer as considerações e observações pertinentes, de forma unificada em relação aos três imóveis.

##### 4.1 ÁLBUM DE FOTOS







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: PJ6YU 93MHV DPX5E 9RL5R





#### 4.2 DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

##### Matrícula Nº 49782

<b>Área do Terreno</b>	<b>1.419,18 m<sup>2</sup> ( forma irregular )</b>
Frente	21,50 m
Lado Direito	61,50 m
Lado Esquerdo	69,00 m
Fundos	22,00 m
Observação: <b>acentuado declive e bosque nativo relevante em 100% de sua superfície.</b>	

##### Matrícula Nº 49783

<b>Área do Terreno</b>	<b>1.465,75 m<sup>2</sup> ( forma irregular )</b>
Frente	19,00 m
Lado Direito	69,00 m
Lado Esquerdo	74,00 m
Fundos	22,00 m
Observação: <b>acentuado declive e bosque nativo relevante em 100% de sua superfície.</b>	

##### Matrícula Nº 49181

<b>Área do Terreno</b>	<b>1.549,12 m<sup>2</sup> ( forma irregular )</b>
Frente	20,00 m
Lado Direito	74,00 m
Lado Esquerdo	79,00 m
Fundos	20,50 m
Observação: <b>acentuado declive e bosque nativo relevante em 100% de sua superfície.</b>	

#### 4.3 ESTADO DE CONSERVAÇÃO:

Apresentam-se totalmente cobertos em toda sua superfície com Bosque Nativo Relevante

#### 4.4 INFRAESTRUTURA:

Os imóveis avaliados estão localizados com a frente da Rua Rosa Ceronato Durigan, possuindo ótima infraestrutura urbana: piso asfáltico, meio fio, rede água e coletora de esgoto, energia elétrica, rede de telefonia, iluminação pública, e acesso a transporte coletivo na Avenida Manoel Ribas (280 metros).





## 5. POTENCIAL CONSTRUTIVO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

De acordo as Guias Amarelas emitidas pela Prefeitura Municipal de Curitiba (anexo 4), verifica-se que os imóveis avaliados estão classificados junto à Lei de Zoneamento como:

### SR-SF SETOR RESIDENCIAL DE SANTA FELICIDADE

Coefficiente de aproveitamento: 1,0  
 Taxa de ocupação de solo: 50%  
 Potencial construtivo: 02 Pavimentos  
 Podendo ser edificada a mesma metragem quadrada total identificada nas matrículas imobiliárias.

Devido a existência do bosque nativo relevante sobre os terrenos, tais parâmetros construtivos passam a ser regulamentados pelo DECRETO MUNICIPAL Nº 246, que trata do aproveitamento de terrenos integrantes do Setor Especial de Áreas Verdes (cuja as condições de aproveitamento estão no anexo 5).

Novo Enquadramento:

### SR-SF SETOR RESIDENCIAL DE SANTA FELICIDADE

Coefficiente de aproveitamento: 1,0  
 Taxa de ocupação de solo: 30%  
 Potencial construtivo: 04 Pavimentos  
 Mantendo a mesma metragem quadrada a ser edificada.

Com o novo enquadramento definido pelo referido Decreto, entendo que não houve redução do Coeficiente de Aproveitamento, mantendo seu potencial para um futuro projeto de incorporação.

Já em relação ao declive acentuado, é necessária a realização de um futuro estudo topográfico de engenharia, devido acentuado declive dos imóveis avaliados, com objetivo de definir precisamente seu ângulo de inclinação.

Destaco também, a obrigatoriedade de Consulta prévia junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente, para liberação dos padrões construtivos descritos.

## 6. ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O imóvel localiza-se no Bairro Cascatinha/Santa Felicidade, região tradicional de Curitiba, o qual apresenta um mercado imobiliário consolidado, com empreendimentos, tanto comerciais como residenciais, ótima densidade de ocupação, construções com bom padrão de acabamento, excelente infraestrutura e mobilidade urbana, situado à 1500 metros do Portal do Italiano, com ampla oferta de comércio locais e serviços. Inserido neste contexto, o imóvel avaliando







apresenta uma perspectiva de comercialização condicionada as suas restrições topográficas e ambientais.

## 7. PESQUISA DE MERCADO

A pesquisa de mercado (anexo 6) foi realizada entre os dias 07 e 08 de março de 2017, baseada em imóveis com as mesmas características do imóvel objeto deste laudo (**terrenos**).

Considere amostras de imóveis disponíveis para venda, quanto à idoneidade das fontes de informação, sua atualidade e semelhança, para compor o quadro amostral, pois refletem a situação atual do mercado imobiliário.

**As amostras de número 03 e 10, são de imóveis (terrenos) disponíveis para comercialização no mesmo local onde encontra-se os imóveis avaliados.**

## 8. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

A metodologia aplicável depende basicamente da natureza do bem a ser avaliado, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade das informações colhidas no mercado.

Através da pesquisa mercadológica realizada foi constatada a existência de amostras suficientes para utilizar o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, o qual define o valor através da comparação com dados de mercado de semelhantes quanto às suas características intrínsecas e extrínsecas ao imóvel avaliando.

## 9. HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS PESQUISADOS

Conforme demonstrado na pesquisa de mercado, todas as amostras são de terrenos, localizados na mesma região (bairro Cascatinha). Diante do alto grau de similaridade, a homogeneização dessas amostras terá como parâmetros um intervalo de desvio em relação à média de 20% (arbitrado pelo avaliador) em torno do valor central, calculado pela média aritmética do metro quadrado das amostras coletadas, e uma de situação de paradigma em relação aos fatores: Oferta/Transação, Posição Quadra, Coeficiente de Aproveitamento, Testada, Topografia, Vegetação/Nascente.





## 10. SITUAÇÃO DE PARADIGMA PARA HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

SITUAÇÃO DE PARADIGMA	Fator Imóvel Avaliando
a. <b>Fator de Oferta/Transação</b> corrige a informação com relação à elasticidade no preço ofertado quando do fechando do negócio, prática de mercado na ordem de -10% (fator $\leq 0,90$ ) Fator diretamente proporcional	1,00
b. <b>Fator de Posição na Quadra</b> corrige a quantidade de testadas entre as amostras em torno de $\pm 20\%$ ( $0,80 \leq \text{fator} \leq 1,20$ ).	1,00
c. <b>Fator de Coeficiente Aproveitamento</b> corrige distorções em relação a ocupação do solo $\pm 20\%$ ( $0,80 \leq \text{fator} \leq 1,20$ ).	1,00
d. <b>Fator de Testada</b> corrige distorções da relação ao numero de testadas entre as amostras $\pm 20\%$ ( $0,80 \leq \text{fator} \leq 1,20$ ).	1,00
e. <b>Fator de Topografia</b> distorções entre a amostra em relação as Aclives/Declives/Nível da Rua $\pm 20\%$ ( $0,80 \leq \text{fator} \leq 1,20$ ).	1,00
f. <b>Fator de Posição</b> corrige distorções da relação frente/fundos $\pm 5\%$ ( $0,95 \leq \text{fator} \leq 1,05$ ).	1,00
g. <b>Fator de Bosque Nativo e Nascente</b> corrige a taxa de utilização máxima do solo entre a amostra $\pm 20\%$ ( $0,80 \leq \text{fator} \leq 1,20$ ).	1,00

### QUADRO AMOSTRAL DE IMÓVEIS - DEFINIÇÃO DE FATORES DE HOMOGENEIZAÇÃO

Nº	BAIRRO	OFERTA / TRANSAÇÃO	POSIÇÃO QUADRA	COEFICIENTE APROVEITAMENTO	TESTADA	TOPOGRAFIA	VEGETAÇÃO/ NASCENTE	ÁREA TERRENO	VALOR	VALOR M²
1	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-1 1,00	73,70 0,81	Declive 20% 1,00	20% 0,92	2000,00	R\$ 1.650.000,00	R\$ 825,00
2	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-SF 1,00	97,00 0,81	Declive 20% 1,00	100% 1,00	5000,00	R\$ 1.850.000,00	R\$ 370,00
3	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-SF 1,00	22,50 1,00	Plano 0,80	0% 0,90	996,00	R\$ 1.000.000,00	R\$ 1.004,02
4	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-2 1,00	32,62 0,87	Plano 0,80	0% 0,90	868,40	R\$ 1.100.000,00	R\$ 1.266,70
5	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-1 1,00	24,35 0,97	Aclive 20% 1,00	50% 0,95	1267,53	R\$ 1.000.000,00	R\$ 788,94
6	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-1 1,00	22,00 1,00	Plano 0,80	30% 0,93	1892,00	R\$ 980.000,00	R\$ 517,97
7	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-1 1,00	15,00 1,07	Declive 20% 1,00	0% 0,90	944,00	R\$ 568.000,00	R\$ 601,69
8	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-SF 1,00	22,00 1,00	Plano 0,80	50% 0,95	2077,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 962,93
9	Cascatinha	oferta 0,90	Esquina 0,85	ZR-2 1,00	33,00 0,87	plano 0,80	10% 0,91	963,00	R\$ 890.000,00	R\$ 924,20
10	Cascatinha	oferta 0,90	meio 1,00	ZR-SF 1,00	20,00 1,00	Plano 0,80	0% 0,90	1053,00	R\$ 900.000,00	R\$ 854,70

Realizada entre os dias 10 e 15 de março de 2017

## 11. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO METRO QUADRADO

O valor do TERRENO é encontrado multiplicando-se a área do imóvel pelo valor médio do metro quadrado (m<sup>2</sup>) homogeneizado determinado pela média final, à saber:





11.1 - Média Aritmética das Amostras =  $\frac{\text{Somatório dos valores R\$/m}^2 \text{ de Área}}{\text{Número de amostras}}$

$$\text{Média Aritmética} = \frac{\text{R\$ } 5.370,66}{10} = \text{R\$ } 537,07$$

11.2 - Para refinar as amostras, utilizarei o cálculo da média ponderada, com intervalo de 20% para mais e 20% para menos, em relação à média aritmética. Considerando somente o intervalo amostral entre R\$ 375,95/m<sup>2</sup> até R\$ 698,19/m<sup>2</sup>, **foram excluídas as amostras de números 02,04 e 06.**

$$\text{DESVIO DA MÉDIA ARITMÉTICA} = \text{R\$ } 537,07/\text{m}^2$$

{ (+) 20% R\$ 698,19/m<sup>2</sup>  
 (-) 20% R\$ 375,95/m<sup>2</sup>

## HOMOGENEIZAÇÃO DOS ELEMENTOS AMOSTRAIS PESQUISADOS

AMOSTRA Nº	VALOR M <sup>2</sup>	FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO	FATOR POSIÇÃO QUADRA	FATOR COEFICIENTE APROVEITAMENTO	FATOR TESTADA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR VEGETAÇÃO/NASCENTE	VALOR HOMOGENEIZADO
1	R\$ 825,00	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	0,92	R\$ 553,31
2	R\$ 370,00	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	1,00	R\$ 269,73
3	R\$ 1.004,02	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	R\$ 650,60
4	R\$ 1.266,70	0,90	1,00	1,00	0,87	0,80	0,90	R\$ 714,11
5	R\$ 788,94	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	0,95	R\$ 654,30
6	R\$ 517,97	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,93	R\$ 346,83
7	R\$ 601,69	0,90	1,00	1,00	1,07	1,00	0,90	R\$ 521,49
8	R\$ 962,93	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	R\$ 658,64
9	R\$ 924,20	0,90	0,85	1,00	0,87	0,80	0,91	R\$ 447,79
10	R\$ 854,70	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	R\$ 553,85

SOMA VALORES HOMOGENEIZADOS	R\$ 5.370,66
QUANTIDADE DE AMOSTRAS	10
<b>MÉDIA ARITMÉTICA</b>	<b>R\$ 537,07</b>
LIM INFERIOR COM ARBÍTRIO (-20%)	R\$ 375,95
LIM SUPERIOR COM ARBÍTRIO (+20%)	R\$ 698,19
<b>Elementos Amostrais Eliminados</b>	<b>N<sup>os</sup>. 02, 04 e 06</b>



Logo as amostras consideradas são descritas na tabela abaixo:

### ELEMENTOS AMOSTRAIS SANEADOS

AMOSTRA Nº	VALOR M <sup>2</sup>	FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO	FATOR Posição quadra	FATOR Coeficiente Aproveitamento	FATOR TESTADA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR VEGETAÇÃO/NASCENTE	VALOR Homogeneizado
1	R\$ 825,00	0,90	1,00	1,00	0,81	1,00	0,92	R\$ 553,31
2	R\$ 1.004,02	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	R\$ 650,60
3	R\$ 788,94	0,90	1,00	1,00	0,97	1,00	0,95	R\$ 654,30
4	R\$ 601,69	0,90	1,00	1,00	1,07	1,00	0,90	R\$ 521,49
5	R\$ 962,93	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,95	R\$ 658,64
6	R\$ 924,20	0,90	0,85	1,00	0,87	0,80	0,91	R\$ 447,79
7	R\$ 854,70	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,90	R\$ 553,85

SOMA VALORES HOMOGENEIZADOS	R\$ 4.039,99
QUANTIDADE DE AMOSTRAS	7
<b>MÉDIA SANEADA</b>	<b>R\$ 577,14</b>
LIM INFERIOR COM ARBÍTRIO (-30%)	R\$ 404,00
LIM SUPERIOR COM ARBÍTRIO (+30%)	R\$ 750,28

$$MédiaFinal = \frac{\text{Somatório dos valores dentro intervalo}}{\text{Número de amostras dentro intervalo}}$$

$$Média Final = \frac{R\$ 4.039,99}{07} = R\$ 577,14m^2$$

### 13. DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

#### VALOR DE MERCADO DOS IMÓVEIS AVALIANDOS

Matrícula Imobiliária	VALOR M <sup>2</sup>	FATOR OFERTA/TRANSAÇÃO	FATOR Posição quadra	FATOR Coeficiente Aproveitamento	FATOR TESTADA	FATOR TOPOGRAFIA	FATOR VEGETAÇÃO/NASCENTE	Metragem/M <sup>2</sup> ÁREA TERRENO	VALOR HOMOGENEIZADO
49782	R\$ 577,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1419,18	R\$ 819.065,55
49783	R\$ 577,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1465,75	R\$ 845.942,96
50181	R\$ 577,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1549,12	R\$ 894.059,12



**CONCLUSÃO:**

É do entender da Perita Avaliadora que os valores de mercado dos imóveis avaliados são:

<p><b>MATRÍCULA Nº 49.782</b> <b>VALOR DE MERCADO: R\$ 820.000,00</b> (Oitocentos e Vinte Mil Reais) Limite Inferior = R\$ 800.000,00 Limite Superior= R\$ 840.000,00</p>
---

<p><b>MATRÍCULA Nº 49.783</b> <b>VALOR DE MERCADO: R\$ 846.000,00</b> (Oitocentos e Quarenta e Seis Mil Reais) Limite Inferior = R\$ 826.000,00 Limite Superior= R\$ 866.000,00</p>
---

<p><b>MATRÍCULA Nº 50.181</b> <b>VALOR DE MERCADO: R\$ 895.000,00</b> (Oitocentos e Noventa e Cinco Mil Reais) Limite Inferior = R\$ 875.000,00 Limite Superior= R\$ 915.000,00</p>
---





## 16. ENCERRAMENTO

O corpo do presente PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA é composto de 12 páginas, todas de um lado só, assinadas digitalmente pelo avaliador.

Curitiba, 20 de março de 2017.

Andressa da Cruz Alves dos Santos  
CRECI F. Nº 21377 CNAI Nº 15106  
Contatos: (41) 99115-4854 ou 99668-3175  
Email: [Andressa.imoveis@yahoo.com.br](mailto:Andressa.imoveis@yahoo.com.br)

## 7 – ANEXOS

1. Mapa de Localização
2. Mapa de Situação
3. Registros de Imóveis atualizados
4. Guia Amarela
5. Decreto Municipal nº 246 e Parâmetros de Uso e Ocupação do Solo Quadro Amostral
6. Quadro Amostral

