



EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA  
VARA DA CÍVEL DA COMARCA DE CHOPINZINHO – ESTADO DO PARANÁ.

AUTOS: 0000049-21.1997.8.16.0068.

Por meio desta, venho respeitosamente perante Vossa Excelência para prestar os esclarecimentos solicitados pelo Inventariante Judicial, referente ao movimento 339. Bem como, pedir a compreensão do Douto Juízo, por algum item do Laudo imobiliário, que possa não ter sido abordado de forma clara por esta Perita.

Desta forma, esta Perita visitou novamente o imóvel em data de 30 de maio de 2022, nesta ocasião para fotografar a parte interna dos imóveis, os quais se encontram no momento desocupados.

Vale ressaltar que no Laudo imobiliário acostado no evento 318.1, os imóveis objetos desta perícia foram avaliados na sua totalidade, incluindo as construções que cada um possui, e não de forma individual, tendo em vista, o fato das construções estarem interligadas o que dificulta uma análise precisa, como por exemplo, a construção que está em cima do lote 297 parte dela se estende para dentro do lote 296, conforme mapa em anexo do supramencionado Laudo Imobiliário.

Em primeiro momento, venho retificar que os imóveis matriculados sob n. 5130 lote 287 e 5131 lote 288, os quais não pertencem ao espólio, pois foram vendidos ao cessionário o Sr. Ivo Cara quando o de cujus ainda era vivo, conforme consta nos movimentos. 1.85 e 1.86, desta forma, estes 2 (dois) lotes serão retirados desta avaliação mercadológica.

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983

Assinado de forma digital por  
FRANCIELE FAGUNDES  
BRANDOLI KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31 08:40:07  
-03'00'



Vale lembrar, que o Laudo de Avaliação imobiliária do evento 318.1 e seus anexos, foram desenvolvidos de acordo com as normas legais vigentes, sendo fielmente obedecidos os critérios e recomendações estabelecidas na Norma Brasileira da ABNT –NBR 14.653-2 – Avaliação de Imóveis Urbanos, apurando no final o quantum de mercado, ainda obedecendo a critérios e normas técnicas de avaliação, bem como levando em conta imóveis vendidos no Município de Sulina e na região, como também informações de escrituras lavradas no Tabelionato do Município de Sulina, neste período, conforme descrito no parecer mercadológico.

Entretanto, será retificada tal avaliação mercadológica, retirando dela os lotes matriculados sob n. 5130 lote 287 e 5131 lote 288. Ainda, será analisado cada imóvel de forma individual, conforme os quesitos abordados pelo Inventariante Judicial (evento 339), respeitando as qualidades e condições que os imóveis se encontram nesta data.

Deste modo, segue as respostas aos quesitos abordados: Qual o valor individualizado de cada matrícula que compõe o laudo de avaliação (apenas o terreno)?

No que tange a Matrícula imobiliária de número 5128, (lote 296), este imóvel está muito bem localizado no Centro da cidade de Sulina, próximo aos principais pontos comerciais, bem como as agências bancárias, possuindo uma área de 1.000 m<sup>2</sup> (hum mil metros quadrados), conforme explanado no Laudo de Avaliação imobiliária acostado ao evento 318.1. Este imóvel está avaliado no valor aproximado de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado, valor comercial para lotes vendidos no centro da Cidade de Sulina com as mesmas características próximos a este, bem como, já foi mencionado anteriormente com base em informações de escrituras lavradas no Tabelionato do Município de Sulina, assim fica um total de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais).

No que se refere a Matrícula imobiliária de número 5129, (lote 297), este imóvel está muito bem localizado no Centro da cidade de Sulina, próximo aos principais pontos comerciais, bem como as agências bancárias, possuindo uma área de 540 m<sup>2</sup> (quinhentos e quarenta metros quadrados), conforme explanado no

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:0292266898  
3

Assinado de forma  
digital por FRANCIELE  
FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:40:37 -03'00'



Lauda de Avaliação imobiliária do evento 318.1. Este imóvel está avaliado no valor aproximado de R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais) o metro quadrado, valor comercial para lotes vendidos no centro da Cidade de Sulina com as mesmas características próximos a este, bem como já foi mencionado anteriormente com base em informações de escrituras lavradas no Tabelionato do Município de Sulina, assim fica um total de R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais). Seguem as matrículas imobiliárias 5128 e 5129;

<b>LIVRO Nº 2</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	FIGHA 01 (HUM)
REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Chopinzinho - Paraná Rua 14 de Dezembro, 304	<b>MATRÍCULA N.º 5128</b>	<del>CONFÉSSA</del>
TITULAR: ORLANDO PASCOLAT C.P.F. 005 484 969-20		

DATA: - 27.08.79.-  
IMÓVEL: - Lote urbano nº 296, da Quadra nº 07, situado no quadro urbano do Distrito de Sede Sulina, neste município e comarca de Chopinzinho, Estado do Paraná, contendo a área de 1.000 m<sup>2</sup>. (hum mil metros quadrados), **sem benfeitorias**, com os limites e confrontações seguintes: - ao Norte, por linha seca, com parte do lote urbano nº 293; ao Sul, por linha seca, com a Avenida Iguacú; a Leste, por linha seca, com o lote urbano nº 295; e, ao Oeste, por linha seca, com o lote urbano nº 297.- Adquirido da Colonizadora Dona Leopoldina Ltda., de conformidade com a escritura pública de compra e venda devidamente transcrita sob nº 5.031, fls. 19, do livro nº 3-E, deste cartório, em data de 18 de fevereiro de 1.974.-----  
PROPRIETÁRIO: - ERNO ALTEVOGT, brasileiro, casado, lavrador, portador do título de eleitor nº 3.372, desta comarca de Chopinzinho e com CPF nº 080 855 369-00, residente e domiciliado no Distrito de Sede Sulina, neste município.- Dou fe.- Chopinzinho, 27.08.79.- O Oficial Maior: -

DATA: - 27.08.79.-  
R.1-5128.- Prot. nº 13.787.- Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 06.06.79, as fls. 91 e 91 v., do livro nº 5, pelo Empregado Juramentado Frederico De Carli, do Cartório do Distrito de Sede Sulina, neste município, ERNO ALTEVOGT e sua mulher LEOCADIA ALTEVOGT, ele já qualificado e ela brasileira, do lar, portadora do título de eleitor nº 3.351, desta comarca de Chopinzinho, residente e domiciliada no Distrito de Sede Sulina, venderam toda a área supra de 1.000 m<sup>2</sup>., que constitui o Lote urbano nº 296, da Quadra nº 07, situado no quadro urbano do Distrito de Sede Sulina, neste município e comarca de Chopinzinho, Estado do Paraná, sem benfeitorias, pelo preço de Cr\$ 10.000,00, sem condições.-----  
ADQUIRENTE: - PANIFICADORA SULINENSE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sua sede no Distrito de Sede Sulina, neste município e comarca de Chopinzinho, devidamente inscrita no CC/MF., sob número 77.743.080.0001-686) Dou fe.- Chopinzinho, 27.08.79.- O Oficial Maior: -

Cota: - Cr\$ 598,00  
DATA: - 29.08.79.-  
AV.2-5128.- Prot. 13.877.- Procede-se a esta averbação, para ficar constando que, sobre o lote nº 296, da Quadra 07, no Distrito de Sede Sulina, constante desta matrícula, foi construído um prédio comercial, residencial, parte terrea em alvenaria, com 70,00 m<sup>2</sup>. e parte superior em madeira (bruta e beneficiada), com 70,00 m<sup>2</sup>., cuja edificação foi feita no exercício de 1961, tudo de acordo com Certidão nº 082/79, datada de 17 de agosto de 1979, expedida pela Prefeitura Municipal de Chopinzinho.- Dou fe.- Chopinzinho, 29.08.79.- O Of. Maior: -

MATRÍCULA N.º 5128

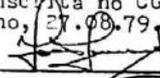
SEQUE NO VERSO

Realização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/10/2021 13:29:04

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:0292  
2668983

Assinado de forma digital por  
FRANCIELE FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:0292266898  
3  
Dados: 2022.05.31  
08:41:00 -03'00"



<b>LIVRO N.º 2</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	FICHA 01 (HUM)
REGISTRO DE IMÓVEIS Comarca de Chopinzinho - Paraná Rua 14 de Dezembro, 803	<b>MATRÍCULA N.º 5129</b>	<del>AMERICA</del>
TITULAR: ORLANDO PASCOLAT C.P.F. 005 464 968-20		
DATA:- 27.08.79.- IMÓVEL:- Parte do lote urbano nº 297, da Quadra nº 07, situado no -- quadro urbano do Distrito de Sede Sulina, neste município e comarca de Chopinzinho, =Estação do Paraná, contendo a área de 540 m/2. (quij-- nhentos e quarenta metros quadrados), <b>sem benfeitorias</b> , com os limi-- tes e confrontações seguintes:- ao Norte, por linha seca, com parte do lote urbano nº 293; ao Sul, por linha seca, com a Avenida Iguaçu; a Leste, por linha seca, com o lote urbano nº 296; e, ao Oeste, por linha natural, "aguas", confrontando com o lote urbano nº 298.-Adqui-- rido da Colonizadora Dona Leopoldina Ltda., de conformidade com a es-- critura pública de compra e venda devidamente transcrita sob numero 5.031, fls. 19, do livro 3-E, deste cartorio, em data de 18/02/74.--- PROPRIETARIO:- ERNO ALTEVOGT, brasileiro, casado, lavrador, portador do titulo de eleitor nº 3.372, desta comarca de Chopinzinho, com CPF nº 080 855 369-00, residente e domiciliado no Distrito de Sede Sulina, deste município.- Dou fe.- Chopinzinho, 27.08.79. O Of. Maior:- 		
DATA:- 27.08.79.- R.1-5129.- Prot. nº 13.788.- Nos termos da escritura pública de compra e venda, lavrada em data de 06.06.79, as fls. 91 e 91 v., do livro nº 5, pelo Empregado Juramentado Frederico De Carli, do Cartorio do Distrito de Sede Sulina, neste município, ERNO ALTEVOGT e sua mulher <b>LEOCADIA ALTEVOGT</b> , ele já qualificado e ela brasileira, do lar, portadora do titulo de eleitor nº 3.354, desta comarca de Chopinzinho, residente e domiciliada no Distrito de Sede Sulina, venderam toda a área supra de 540 m/2., que constitui parte do Lote urbano nº 297, da Quadra nº 07, situado no quadro urbano do Distrito de Sede Sulina, neste município e comarca de Chopinzinho, Estado do Paraná, sem benfeitorias, pelo preço de Cr\$ 10.000,00, sem condições.----- ADQUIRENTE:- PANIFICADORA SULINENSE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, com sua sede no Distrito de Sede Sulina, neste município e comarca de Chopinzinho, devidamente inscrita no CGC/ME, sob numero 77 743 080/0001-68.- Dou fe.- Chopinzinho, 27.08.79. O Of. Maior:- 		
Cota:-Cr\$ 598,00		

MATRÍCULA N.º  
5.129

SEQUE NO VERSO

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:14/10/2021 13:31:31

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Assinado de forma digital por FRANCIELE FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:41:24 -03'00'

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: PJVZV 2ABNT RWLK3 KML4R

Destarte, foi solicitado a esta perita que respondesse qual o valor de cada uma das construções, considerando-se o estado de conservação atual dos prédios (incluindo a parte interna)?

No entendimento desta Avaliadora no caso em tela existe uma dificuldade em fazer uma análise precisa em detalhar o valor de cada construção, as quais estão descritas no Laudo Imobiliário do evento 318.1, pois se encontram interligadas, porém será trazido a este laudo um valor aproximado de cada uma delas.

Sendo que no local há uma construção convencional em alvenaria para fins comerciais, medindo aproximadamente 210,00 m<sup>2</sup> (duzentos e dez metros quadrados), contendo; piso em cerâmica, aberturas em ferro, janelas de vidro com grades de ferro, forro de PVC, cobertura de fibrocimento em bom estado de conservação, com ampla varanda que se comunica com a construção ao lado. De fato esta primeira não se encontra averbada nas respectivas matrículas imobiliárias, entretanto, ela encontra-se edificada em parte dos lotes de números 296 e 297 da quadra nº 07, com frente para a Avenida Iguazu. A qual possui valor aproximado de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais). Segue as fotos internas;



FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668  
983

Assinado de forma  
digital por FRANCIELE  
FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:42:02 -03'00'





FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983

Assinado de forma digital por  
FRANCIELE FAGUNDES  
BRANDOLI KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31 08:42:27  
-03'00'

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: PJVZV 2ABNT RWLK3 KML4R





Por outro lado, ainda há outra construção, a qual tem a parte térrea em alvenaria medindo 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), e a parte superior em madeira bruta e beneficiada medindo 70 m<sup>2</sup> (setenta metros quadrados), conforme se extrai da matrícula imobiliária de número 5128, sendo que esta encontra-se em péssimas condições, praticamente deteriorada pelo tempo, a qual necessita de reformas urgentes caso haja interesse em ser habitada, vale ressaltar que esta construção no Laudo Imobiliário do evento 318.1, foi avaliada em conjunto com o lote, porém diante do pedido realizado pelo Inventariante Judicial será avaliada de forma individual, desde logo vale lembrar que tal construção possui um determinado valor de mercado onde ela está edificada, mas caso ela precise ser retirada do local vai perder um considerável percentual do seu valor, pelo fato de aproveitar apenas as madeiras do imóvel sendo que a parte térrea se perde pelo fato de ser em alvenaria, exceto se for usado seus pilares para construir outro imóvel no local, isso pode justificar o valor trazido na certidão acostada ao evento 1.87.

Em linhas gerais, seguindo o que foi solicitado à esta Avaliadora será calculado o valor referente a esta construção como se ela fosse retirada do local para o aproveitamento das madeiras, tendo como base outras casas neste mesmo estado de conservação na região, avalia-se em R\$ 7.000,00 (sete mil reais), sendo que as madeiras podem ser aproveitadas, pois as madeiras beneficiadas agregam certo valor comercial, observa-se que, ainda existem madeiras em boas condições. Seguem fotos internas desta construção;

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:029226  
68983

Assinado de forma  
digital por FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:43:12 -03'00'





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: PJVZV 2ABNT RWLK3 KML4R



FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983

Assinado de forma  
digital por FRANCIELE  
FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:43:35 -03'00'

Parte térrea em alvenaria;



FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983

Assinado de forma  
digital por FRANCIELE  
FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:43:57 -03'00'



Em última análise foi indagado a esta Perita, qual a variação percentual de valorização (ou desvalorização) dos imóveis em Sulina entre outubro de 2019 e outubro de 2021?

Segue alguns artigos referente a valorização dos imóveis distribuídos pelo Brasil, o que no geral alcançou os Estados e obviamente todas as cidades inclusive Sulina.

A evolução do preço dos imóveis está sendo responsável por elevar de forma substancial o patrimônio dos brasileiros. Nos últimos 12 meses foi registrada uma elevação de 12,5% nos preços praticados, de acordo com o indicador IGMI-R (Índice Geral de Preços do Mercado Imobiliário Residencial) da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip). Em cidades como São Paulo, esse aumento foi ainda maior, batendo em 19,3%. Ao aplicar esse ganho sobre o valor patrimonial dos imóveis chegamos a uma valorização estimada de 1,5 trilhão de reais.

Outro ponto positivo é que também notamos valorização nos preços de cidades que antes vinham enfrentando um desaquecimento no mercado imobiliário. Um exemplo é o Rio de Janeiro, que cujo preço cresceu 10%. São muitos os fatores que impactaram essa realidade. De um lado, uma combinação econômica composta de juros mais baixos — a Selic chegou a 2% ao ano em 2020 —, e, mesmo com sua recente elevação, segue em um baixo patamar histórico. Quando avaliamos na ótica do juro real (taxa menos inflação), os dados são ainda mais expressivos. Com o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) chegando a 9% ao ano, os juros reais estão em patamar negativo, chegando à marca de -3% ao mês. Do ponto de vista econômico, os ativos reais ganham cada vez mais força, afinal, deixar o dinheiro aplicado em ativos indexados a Certificado de Depósito Interbancário (CDI) pode significar um rendimento abaixo do custo da inflação. (<https://www.abrainc.org.br/artigos/2021/10/07/valorizacao-patrimonial-dos-imoveis-atingiu-r-15-tri-em-um-ano/>). Reportagem de 07 de outubro de 2021.

O indicador encerrou 2021 com alta acumulada de 5,29% – o maior avanço desde 2014, período em que os preços das residências apresentaram uma elevação de 6,70% ao ano. Embora a alta no preço dos imóveis em nível

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983

Assinado de forma digital  
por FRANCIELE FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31  
08:44:22 -03'00'



nacional tenha ficado abaixo da inflação no ano passado, 14 cidades, entre as 50 analisadas, superaram os 10,06% medidos pelo IPCA. O Índice FipeZap também determinou o valor médio do metro quadrado dos imóveis residenciais. O cálculo foi feito com base na amostra de anúncios em dezembro de 2021.  
<https://www.moneytimes.com.br/confira-as-10-cidades-com-maior-valorizacao-imobiliaria/>.

Para o presidente do Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Paraná (CRECI-PR), Luiz Celso Castegnaro, a valorização está ligada à pandemia. Ele comenta que os imóveis se apresentam como opções de investimento seguro.

<https://paranaportal.uol.com.br/economia/imoveis-residenciais-tem-maior-alta-dos-ultimos-oito-anos-em-curitiba>

Em março e abril, no início do distanciamento social no país, a venda de imóveis desaqueceu em todo o Paraná. Porém, de maio até agora, houve uma reviravolta no setor, que começou a vender mais do que em anos anteriores. Uma construtora que tem empreendimentos em sete cidades do estado assinou o dobro de contratos em junho em relação a 2019. Os motivos para tanta procura são vários, de acordo com o Sindicato da Habitação e Condomínios (Secovi-PR). Por causa do novo coronavírus, quem ficou em casa sentiu a necessidade de mais conforto e espaço. Além disso, os bancos estão aplicando a menor taxa de juros da história para financiamentos de imóveis.

"Nunca se procurou e se vendeu tanta chácara, nunca se vendeu tanto lote em condomínio fechado. Se compararmos com o ano passado, o mês de junho com certeza funcionado com 30% a mais em incremento nas vendas", afirmou o vice-presidente do Secovi, Carlos Tarvanaro.  
<https://g1.globo.com/pr/parana/noticia/2020/07/13/mercado-imobiliario-tem-alta-de-vendas-no-parana.ghtml>

Neste passo, resta cristalino que houve um aquecimento no setor imobiliário do Brasil, do Paraná e da região sudoeste do Paraná, onde está localizado o Município de Sulina, no que tange aos meses de outubro de 2019, a outubro de 2021.

FRANCIELE  
FAGUNDES  
BRANDOLI  
KELIN:0292266898  
3

Assinado de forma digital por FRANCIELE FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:0292266898  
Dados: 2022.05.31  
08:44:44 -03'00'



Diante do exposto, analisando a situação em que se encontra os imóveis e devido a urgência da venda para colocar fim a lide, entende-se que os imóveis objeto desta discussão, não serão alvo de especulação imobiliária onde ocorre a compra ou aquisição de bens imóveis com a finalidade de vendê-los ou alugá-los posteriormente, na expectativa de que seu valor de mercado aumente durante o lapso de tempo decorrido, ou seja, sem pressa de venda, o que não ocorre no caso em tela, conforme foi demonstrado no evento 339.

Sendo assim, procede-se o valor total, partindo do valor com limite inferior sugerido no Laudo Imobiliário, qual seja; R\$ 617.500,00 (seiscentos e dezessete mil e quinhentos reais) (evento 318.1), retirando os lotes matriculados sob n. 5130 lote 287 e 5131 lote 288 e reanalisando a situação em que os imóveis se encontram inclusive parte interna das construções, e entendendo que o objetivo realmente não é especulação financeira mas sim, uma venda imediata. Assim, esta Perita conclui que o valor total comercial do bem, incluindo todas as benfeitorias, localização, medidas, etc., totaliza a quantia APROXIMADA podendo ainda ao ver desta signatária, variar entre 5% (cinco) por cento a mais ou a menos do montante de R\$ 442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais).

O presente Parecer Técnico de Avaliação Mercadológico, consta de folhas impressas somente no anverso, sendo, portanto, assinadas digitalmente.

Em suma, fica a Perita Avaliadora a disposição do Douto Juízo, bem como das Partes interessadas, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que pede deferimento.

Chopininho – PR, datado e assinado digitalmente

FRANCIELE  
FAGUNDES BRANDOLI  
KELIN:02922668983

Assinado de forma digital por  
FRANCIELE FAGUNDES  
BRANDOLI KELIN:02922668983  
Dados: 2022.05.31 08:45:16  
-03'00'

FRANCIELE FAGUNDES BRANDOLI KELIN

CRECI - F 30869

CNAI nº 35690





**FRANCIELE FAGUNDES BRANDOLI KELIN**  
CORRETORA DE IMÓVEIS | CRECI PR 30869F  
AVALIADORA DE IMÓVEIS E PERITA JUDICIAL | CNAI Nº 35.690

EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO VARA  
CÍVEL DA COMARCA DE CHOPINZINHO – PR.

AUTOS: 0000049-21.1997.8.16.0068.

Por meio desta, venho respeitosamente perante Vossa Excelência para prestar os esclarecimentos solicitados pelo Inventariante Judicial, referente ao movimento 440.1. No tocante, aos questionamentos abordados pelo inventariante judicial, neste ato, passo a responde-los;

**1)- Passado um ano da avaliação (mov. 400.1), o valor do imóvel ainda se mantém o mesmo ou houve aumento ou diminuição? Se houve modificação, qual o valor atual?**

**Resposta:** O valor do referido imóvel se mantém o mesmo, tendo em vista ofertas da região e circunvizinhança referente a imóveis comercializados ou para comercialização com a mesmas características deste, sendo que o mercado imobiliário em 2023 tem batido novos recordes de vendas e lançamentos, apesar da alta inflação e da lenta recuperação econômica do país. Ocorre que, desde o início de 2023 era previsto, que as compras e vendas continuassem crescendo bastante. Isso porque, o mercado imobiliário é um segmento bastante sólido no Brasil. Ele sempre foi visto como uma reserva de valor, ainda mais quando falamos de imóveis para fins residenciais e comerciais como este do caso em tela.

**2)- O problema relatado nesta petição (enchente) diminui o valor do imóvel? Se sim, em quanto?**

**Resposta:** Mediante o exposto pelo Inventariante Judicial no evento 440.1, esta Perita foi em busca de respostas relacionadas a possível inundação do referido imóvel, a qual ocorreria devido ao rio que corta a cidade. Pois bem, em visita ao local do imóvel, conversas com vizinhos e esclarecimentos fornecidos por profissionais os quais trabalham na Prefeitura da Cidade de Sulina, restou claro, que, há alguns anos atrás ocorria algumas inundações na naquela região devido ao grande acúmulo de água em épocas de cheia, porém devido há algumas melhorias realizadas pelo setor responsável isso não tem mais ocorrido nos últimos anos.

Entretanto, por se tratar de fenômenos da natureza, os alagamentos são provocados especialmente por grandes eventos chuvosos, em termos de quantidade ou constância.





**FRANCIELE FAGUNDES BRANDOLI KELIN**  
CORRETORA DE IMÓVEIS | CRECI PR 30869F  
AVALIADORA DE IMÓVEIS E PERITA JUDICIAL | CNAI Nº 35.690

Assim, o acúmulo de água da chuva provoca o transbordamento dos cursos de água (rios). Esse extravasamento é um processo natural nas zonas de inundação dos rios, chamadas de vales fluviais ou planícies de inundação. Atualmente este cenário tem sido visto principalmente na região sul do Brasil de forma constante, fugindo do controle de autoridades sejam elas estaduais ou municipais.

Neste sentido, é do entendimento desta avaliadora que mesmo a Administração Municipal, tendo nestes últimos anos elaborado planos para a melhoria desta região onde está situado o referido imóvel, o futuro comprador deve ter pleno entendimento que nos dias atuais não tem ocorrido alagamento na região onde o imóvel objeto desta demanda está localizado, porém como vem ocorrendo eventos climáticos em regiões muito próximas desta poderá ocorrer tal fenômeno nesta região.

Desta forma, para que, o futuro investidor não tenha prejuízos na eventual compra deste imóvel entende-se que, para que isso não ocorra deverá ser reduzido um percentual deste imóvel.

Compulsando os autos, verificou-se que o valor final para este imóvel totalizou a quantia APROXIMADA de **R\$ 442.000,00 (quatrocentos e quarenta e dois mil reais)**.

Todavia, no caso em tela para evitar um prejuízo financeiro ao futuro investidor, entende-se que este valor final deve ter um desconto de 10% (dez por cento), o qual a deverá atingir um valor final de mercado, o montante de **R\$ 397.800,00 (trezentos e noventa e sete mil e oitocentos reais)**.

Em suma, fica a Perita Avaliadora a disposição do Douto Juízo, bem como das Partes interessadas e seus Nobres Procuradores, para os esclarecimentos que se fizerem necessários.

Termos em que pede deferimento.

Chopinzinho/PR, data e hora da inserção no sistema.

*Assinatura digital*

FRANCIELE FAGUNDES BRANDOLI KELIN  
CRECI - F 30869 / CNAI nº 35690 / OAB/PR nº 115.152

