



**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 13ª VARA
CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO
METROPOLITANA DE CURITIBA, ESTADO DO PARANÁ.**

AUTOS Nº 0005151-84.2004.8.16.0001 (Projudi)

Exequente: CONJUNTO RESIDENCIAL GRENOLBE.

Executado(s): MARIA HOKAMURA TAKAHATA e PAULO SERGIO K TAKAHATA.

Bilah Braytiah, já devidamente qualificado nestes autos em epígrafe, na qualidade de **PERITO AVALIADOR JUDICIAL** vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, na qualidade de Perito nomeado nos Autos acima mencionado, vem se manifestar sobre o **(Mov. 128.1 e 237.1)**, conforme segue:

MANIFESTAÇÃO DO PERITO:

- 1) No **(Movimento 128.1 e o 233.1)** o executado(s) apresentou 12 quesitos para serem respondidos pelo Perito, sendo que são repetidos nos movimentos acima;

41-3324-8888

e-mail: braytiah@gmail.com

Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná



QUESITOS PERICIAIS DO EXECUTADO(s):

1.1) Qual é a localização do imóvel?

R: Rua Professor Francisco Zardo, 526 Casa 04 (Residencial Grenoble) – Bairro Santa Felicidade – CEP. 82.320-000 – Curitiba – PR.

1.2) A região onde está situado o imóvel é valorizada comercialmente? Seria uma região nobre da cidade?

R: O imóvel objeto da presente ação fica no bairro Santa Felicidade e próximo aos Restaurantes como Don Antonio, Madalasso etc...

1.3) Quais são as características do imóvel?

R: Casa em condomínio fechado com 02 pavimentos medindo 205,47m2 de área útil.

1.4) Quantos metros quadrados possui o terreno?

R: Terreno possui 765,20m2 conforme registro de imóveis da 9ª circunscrição de Curitiba;

1.5) Quantos metros quadrados possui a casa?

*R: Casa possui 205,47m2 de área útil.
conforme registro de imóveis da 9ª circunscrição de Curitiba;*

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

**Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná**





1.6) Qual o valor do metro quadrado na região em que está localizado o imóvel?

R: Nesse quesito o Perito levou em consideração o padrão de acabamento da casa que precisa de reparos e manutenção, padrão de construção, idade aparente do imóvel, tudo isso foi considerado no dia da diligência em final de de novembro de 2022; O valor do metro quadrado atualmente é de R\$ 6.800 reais o metro quadrado;

1.7) Quantos cômodos o imóvel possui (exemplo quartos, suítes, salas etc.)? Essas características influenciam na precificação do bem?

R: Favor vide o Laudo Pericial (Mov. 228.1); e foi levado muito em consideração o padrão de acabamento e manutenção da casa, devidamente ilustrado nas imagens digitais do Laudo Pericial.

1.8) O imóvel apresenta boas condições de manutenção?

R: Conforme imagens digitais no Laudo Pericial (Mov. 228.1) não apresentou boas condições de manutenção internamente como externamente;

1.9) Qual seria o porte do condomínio onde está localizado o imóvel? O condomínio possui áreas de lazer? Existe portaria?

R: Condomínio bem localizado na charmosa Santa Felicidade. De fácil acesso à avenida Toaldo Tulio e à Avenida Manoel Ribas onde você encontra uma rica variedade da gastronomia italiana, sim possui portaria no condomínio.

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná





1.10) A estrutura do condomínio influencia positivamente no valor de mercado do imóvel?

R: A estrutura e a localização influencia no valor;

1. 11) Os pareceres técnicos apresentados pelos Executados no processo (vide mov. 45.2 e 45.3 do processo eletrônico) revelavam o valor médio de mercado do bem na época em que foram apresentadas? Os critérios de avaliação contidos nos pareceres são adequados?

R: Os pareceres apresentados em 2019 revelam o valor na época um pouco acima do praticado em virtude do padrão de construção e acabamento da casa, mas ao final este signatário da justiça irá atribuir o valor atualizado para que foi e sempre será imparcial com ambas as partes do processo, como sempre atuou e atua há mais de 14 (quatorze) anos como auxiliar do Juízo.

1.12) Considerando as características, a região em que está localizado em condomínio e as condições de manutenção do imóvel, qual seria o valor de mercado do referido bem?

R: Para o cálculo levado em consideração o terreno do condomínio somado a casa e o seu padrão de acabamento, construção e idade aparente da casa e a Metodologia aplicada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (com tratamento por regressão linear múltipla – Interferência Estatística) na Norma NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos), da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Após pesquisa de Mercado e utilizando o Método Comparativo Direto chegou-se a um Montante atualizado de:

R\$ 1.635.000,00 (Um Milhão Seiscentos e Trinta e Cinco Mil Reais).

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

**Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná**





Ficando à disposição deste r. Juízo.

Termos em que pede e aguarda deferimento.

Curitiba, 18 de março 2024.

Assinado digitalmente

Bilah Braytih
Perito Judicial Nomeado
Gestor Imobiliário - CRECI: 17.739 F
Perito Avaliador - CNAI: 4118 / COFECI.
Membro da CEFISP – Comissão de Ética - CRECI – PR. 6ª REGIÃO.
Especialista em Imóveis – Diário das Leis – São Paulo – SP.
MBA em Gestão e Legislação Imobiliária – Faculdade FACET.
Pós-Graduado em Direito Imobiliário - Universidade Positivo.
Bacharel em Direito – Uninter.

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná





Anexo I

Amostra utilizada na Pesquisa de Mercado e o nome da Imobiliária

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná





<https://www.chavesnamao.com.br/imovel/casa-a-venda-6-quartos-com-garagem-pr-curitiba-santa-felicidade-497m2-RS2790000/id-16526754/>



41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

**Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná**





41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

**Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná**

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: PJJVF2 XMT94 VCGJH VZZFU





Casa com 6 quartos à venda na Rua Professor Francisco Zardo, 526, Santa Felicidade, Curitiba, 497 m2 por R\$ 2.790.000



**Rua Professor Francisco Zardo, 526
Santa Felicidade, Curitiba**

Casa **Referência: AP530009**

Excelente casa em condomínio fechado, localizada no bairro de Santa Felicidade.

A casa possui 6 quartos sendo uma suíte master e 3 suítes, uma ampla sala no primeiro andar e outra no segundo, 6 banheiros, 1 lavabo, cozinha em conceito aberto e um grande espaço gourmet com churrasqueira.

O imóvel fica próximo a Avenida Toaldo Túlio e Rua Manoel Ribas, ao supermercado festival, mini preço, Pizza Hut e Abaré, trieste stadium e 1,6km do Restaurante Madalosso.

Considerações Finais do Perito referente ao anúncio:

O imóvel de amostra de mercado possui com 497m2 de área útil sendo que possui 221,25m2 de área averbada na matrícula. Sendo que pode ser averbada a área restante, que dará muito trabalho e tempo para finalizar a averbação, ou seja, 275,75m2 que faltam ser averbados isso desvaloriza o imóvel porque na hora da venda em caso o futuro comprador da casa venha a financiar com algum agente financeiro não será levado à área de 497m2 (porque NÃO está averbada) e sim de 221,25m2 e a casa está no mesmo condomínio do imóvel objeto do presente trabalho.

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

**Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná**





R\$ 2.790.000

Simular parcelas

Casa com 6 quartos à venda na Rua Professor Francisco Zardo, 526, Santa Felicidade, Curitiba, 497 m2 por R\$ 2.790.000



Rua Professor Francisco Zardo, 526
Santa Felicidade, Curitiba

Casa

Referência: AP530009

Excelente casa em condomínio fechado, localizada no bairro de Santa Felicidade

A casa possui 6 quartos sendo uma suite master e 3 suites, uma ampla sala no primeiro andar e outra no segundo, 6 banheiros, 1 lavabo, cozinha em conceito aberto e um grande espaço gourmet com churrasqueira.

Condomínio possui portaria. O imóvel com 497m2 de área útil com 221,25m2 de área averbada.

O imóvel fica próximo a Avenida Toaldo Túlio e Rua Manoel Ribas, ao supermercado festival, mini preço, Pizza Hut e Aboré, trieste stadium e 1,6km do Restaurante Madalosso.

Agende uma visita com nossos corretores.

Informações do endereço



Ver no Mapa

Conheça o entorno da Rua Professor Francisco Zardo, 526



Street View

Dê uma volta na vizinhança



Mercados

Mercados na região do Santa Felicidade



Farmácias

Farmácias na região do Santa Felicidade

Academia

Academias na região do Santa Felicidade

Alimentação

Restaurantes e cafés na região do Santa Felicidade

Área privativa

Closet Lavabo Lavanderia Ático Sala de estar Sala de jantar Jardim Suite com closet e hidromassagem Cozinha conceito aberto

CASA53

Anunciante Bronze

No portal desde setembro de 2023





Anexo II

Cópia do Registro de Imóveis do Imóvel Objeto da Presente Ação

41-3324-8888

e-mail: braytih@gmail.com

Rua João Negrão, 731 | Ed. New York Building | 6º andar | sala 604
CEP 80.010-200 | Curitiba-Paraná



REGISTRO DE IMOVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO
Rua Voluntários da Pátria, 475 5º andar
Conj. 505-A - Fone: 733-6168
Curitiba - Pr

OFICIAL TITULAR
ASTROGILDO GOBBO
CPF 002207909-68

REGISTRO GERAL

FICHA

001

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 72588

IMÓVEL:- CASA Nº 04, parte integrante do CONJUNTO RESIDENCIAL GRENOBLE, nesta cidade, com a área construída privativa de 205,47m², área construída de uso comum de 0,94m²; área construída total de 206,41m²; área de terreno comum de 141,94m²; área de utilização exclusiva de terreno de 623,32m², área de terreno total de 765,26m², e fração ideal do solo de 0,126489, localizada de frente para a rua interna de acesso do condomínio, sendo a quarta casa do lado esquerdo de quem pela rua interna entra.- Dito imóvel encontra-se edificado sobre o lote "B" da planta situada em Santa Felicidade, nesta cidade, medindo 85,90 metros de frente para uma estrada antiga, sem denominação, atual rua Francisco Zardo, por 93,00 metros de fundos pelo lado direito de quem da rua olha o imóvel, onde limita com o lote C; 88,00 metros de fundos pela lateral esquerda, onde limita com o lote A, tendo 48,00 metros de largura na linha de fundos, onde limita com o lote A, com a área total de 6.050,00m².-Indicação fiscal nº 59-120-007.000-8 do Cadastro Municipal.-

PROPRIETÁRIA:- MADALOSSO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA, com sede na Avenida Manoel Ribas - nº 5.875, nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF nº 01.951.265/0001-38.-

REGISTRO ANTERIOR:- Matrícula 8.529 do Registro Geral deste Serviço Registrador.-

OBSERVAÇÃO:- As medidas e confrontações do imóvel supra descrito foram indicadas pelos interessados, conforme determina o Provimento 34/2000 da Corregedoria da Justiça deste Estado.- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 29 de Março de 2.001.- (a) Registrador.-

R.1/72.588.-Protocolizado sob nº 143.911 de 29.03.2.001.- De conformidade com Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda, Financiamento com Garantia Hipotecária e Outras Avenças, firmado nesta cidade, aos 19 de Março de 2.001, do qual uma via fica arquivada, MADALOSSO CONSTRUÇÕES CIVIS LTDA-acima qualificada, vendeu o imóvel objeto desta matrícula, para PAULO SÉRGIO KUNIO TAKAHATA e sua mulher MARIA HOKAMURA TAKAHATA, brasileiros, capazes, ele gerente executivo, -/ela do lar, casados em 30.01.1982, pelo regime de comunhão parcial de bens, portadores das CI/RGs.nºs 1.171.058-Pr. e 1.953.623-8-Pr, e inscritos no CPF/MF. sob nºs 301.983.569-00 e 040.625.439-74, respectivamente, residentes e domiciliados na Travessa Nestor de Castro nº 231, aptº 1.304-A, Centro, nesta cidade, pelo preço de R\$ R\$ 175.000,00 (Cento e setenta e cinco mil reais) pagos da seguinte forma:-Recursos do FGTS:-R\$ 55.690,00; Com parte dos recursos do financiamento:-R\$ 119.309,91.-Foi recolhido o Funrejus, conforme guia arquivada.-GUIA-ITBI Nº 451.435 sobre a avaliação de R\$ 176.700,00.-CND-INSS nº 036152001-14001010, em data de 07.03.2.001.- Certidão de Tributos Federais expedida em data de 07.03.2.001.-Custas:-R\$ 161,70=(2156 VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 29 de Março de 2.001.- (a) Registrador.-

R.2/72.588.-Protocolizado sob nº 143.911 de 29.03.2.001.- De conformidade com Contrato mencionado no R.01 acima, PAULO SÉRGIO KUNIO TAKAHATA e sua mulher MARIA HOKAMURA TAKAHATA-acima qualificados, deram em primeira e especial hipoteca o imóvel objeto desta matrícula, em favor do BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA - BRASIL S/A, inscrito no CNPJ/MF nº 33.870.163/0001-84, sediado na Avenida Antonio Carlos Magalhães nº 2.728, Pituba, em Salvador-Bahia, pelo valor de R\$ 119.309,91 - (Cento e noventa mil, trezentos e nove reais e noventa e um centavos) a ser pago no prazo de 180 meses, com juros a taxa nominal de 10,4815% ao ano e efetiva de 11,00% ao ano.- Demais cláusulas e condições constantes do referido contrato.- Para efeitos de avaliação, o imóvel objeto desta matrícula foi avaliado em R\$176.700,00. Custas:-R\$ 161,70=(2.156VRC).- O referido é verdade e dou fé.-Curitiba, 29 de Março de 2.001.- (a) Registrador.-

WG.

REGISTRO DE IMÓVEIS

9ª CIRCUNSCRIÇÃO - FONE: 233-6168
ED. ASA - 5º Andar - Sala 505-A - Curitiba - Paraná
CERTIFICO QUE A PRESENTE É
REPRODUÇÃO FIEL DA MATRÍCULA
Nº 72.588 DO
REGISTRO GERAL DO FE.
Curitiba, 29 de Março de 2001



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: P.J6QN CAETK KHG3Q BUXJ3

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: P.JVF2 XMT94 VCGJH VZFEU