

Perícia Imobiliária

**AO 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 0001172-02.2013.8.16.001 (Projudi)

Autores: Lorelei Ferreira Bello e outros.

Requeridos: Nelson Assis de Lima e outros.

Ação de Indenização por Benfeitorias e Restituição de Valores Pagos com Pedido

Liminar de Retenção

Bilal Braytuh, já devidamente qualificado nestes autos em epígrafe, na
qualidade de **PERITO JUDICIAL** vêm respeitosamente à presença de Vossa
Excelência, na qualidade de Perito nomeado nos Autos acima mencionado,

apresentar o **Laudo Pericial Judicial** do
imóvel objeto da presente ação.

Indicado que fui dentro do Processo em epígrafe, meu trabalho foi fruto
de trabalho, estudo, diligência no imóvel objeto, pesquisa. Sendo que o
Imóvel Objeto da Presente fica situado no lugar denominado Bairro
Santa Quitéria, Município de Curitiba - PR.

Perícia é a atividade técnica realizada por profissional com qualificação
específica, para averiguar e esclarecer fatos, verificar o estado de um
bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar um
bem, seus custos, frutos e direitos. Que é objeto do litígio.

O Método utilizado e a apuração dos valores estão enquadrados na
ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - 14.653





Perícia Imobiliária

Local do Imóvel Objeto da Presente Ação:

Rua Cel. Airton Plaisant, 635 - Bairro Santa Quitéria - Curitiba - PR.

O imóvel objeto da presente ação:

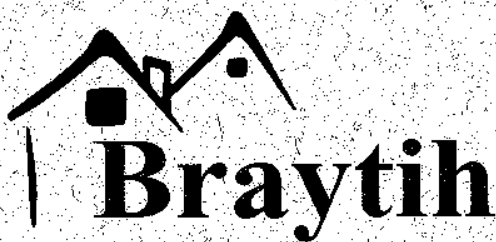
Um lote medindo 10,05 metros de testada x 32,25 metros de profundidade totalizando 324,11 metros quadrados. Conforme ilustrado nas imagens digitais do Anexo I.

Estiveram presentes na Diligência do "Expert" no Dia 03/05/2016 às 9h.

- Sr. Alfredo Bonfim de Lima (Autor)
- Sra. Joana D'arc Alves de Lima (Esposa do Sr. Alfredo);
- Sr. Eduardo Sabedotti Breda (Procurador do Autor);
- Sr. Cleverson Assis de Lima (Filho do Requerido);

SINOPSE FÁTICA DO "EXPERT"

Os Autores ajuizaram esta Ação, pleiteando a alienação judicial do imóvel cuja Matrícula n. 26.728, está registrada no Cartório da 6ª Circunscrição Imobiliária de Curitiba/PR (Movimento 1.7), o qual foi havido por falecimento da genitora das partes, e sobre o qual os Requeridos exercem a posse direta.



Perícia Imobiliária

Afirmaram os Autores, que não houve acordo para a extinção do condomínio, e que não pode persistir a utilização exclusiva do imóvel pelos Requeridos.

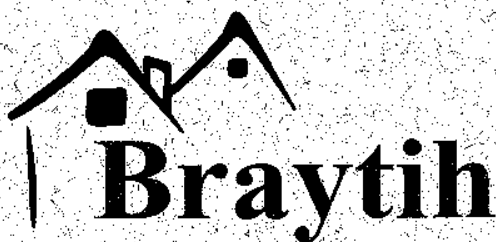
No Movimento 62 consta que os Requeridos, João Maria de Lima, Mariza Moreira de Lima e Sueli Therezinha de Lima, aderiram à proposta dos Autores.

E no Movimento 31 os Requeridos, Nelson Assis de Lima e Maria Dilvete Dias de Lima, contestaram a demanda, afirmando que fizeram benfeitorias no imóvel, e que, por tal razão, devem ser compensados pelas construções, bem como que sempre quiseram comprar o imóvel, mas os Autores sempre aumentavam o preço, que o Autor, Antonio Assis de Lima, lhes deve R\$ 4.000,00 (quatro mil reais), e que os Autores nunca pagaram o IPTU do imóvel.

Na r. Sentença de Vossa Excelência lê-se que, ***“as benfeitorias foram reconhecidas pelo autor, e serão apuradas e indenizadas por compensação, por ocasião da avaliação, assim como o IPTU, que os réus comprovarem por documentos terem pago.”***

Decidiu, então, este r. Juízo, em acolher o pedido de alienação judicial do imóvel, determinando sua ***“venda em hasta pública, após avaliação, crescendo-se ao valor devido aos réus Nelson Assis de Lima e Maria Dilvete Dias de Lima, o valor relativo às benfeitorias que realizaram e ao IPTU pago.”***

Ato contínuo, Vossa Excelência honrou este peticionário com sua nomeação, para realizar a avaliação do imóvel, cuja Matrícula se encontra no Movimento 17, bem como as benfeitorias lá existentes.



Perícia Imobiliária

CASA 01

Casa mista sendo que não reside ninguém atualmente e utilizado para depósito de móveis conforme imagens digitais no Anexo I.

O imóvel possui 03 quartos, 01 banheiro, sala, cozinha e área de serviço.

Metragem da casa é de 67,00 m² e 11,00 m² da vaga de garagem.

CASA 02

Casa de alvenaria localizada aos fundos do imóvel objeto e que foi construída em no ano de 1992 pelo Sr. Nelson Assis de Lima (requerido) onde residem atualmente 06 (seis) pessoas sendo eles(a):

Sr. Cleverson, Sr. Nelson de Assis, Sra. Maria Dilvete, Sra. Caroline Dias e o Luis Cláudio Medina.

Sendo que está ilustrado nas imagens digitais no Anexo I.

O imóvel possui 03 quartos, 01 banheiro, sala e cozinha;

Metragem da casa é de 67,00 m² e 11,00 m² da vaga de garagem.

Melhoramentos Públicos: O local possui energia elétrica, iluminação pública, rede de abastecimento de água, rede de telefone, possui pavimentação asfáltica conforme ilustrado nas imagens digitais do presente trabalho no Anexo I.



Perícia Imobiliária

Considerações Finais:

O imóvel objeto da presente tem aproximadamente 67 (sessenta e sete) anos desde 1949.

Está devidamente registrado no 6º registro de imóveis, sendo que o Oficial é o Dr. Jorge Luis Moran, e a Matrícula nº 26.728. Encontra-se no (Movimento 1.7).

Os parâmetros foram orçados com 01 Mestre de Obra que já constroem a tempos na região do Bairro Santa Quitéria que é mesmo bairro do imóvel objeto da presente ação.

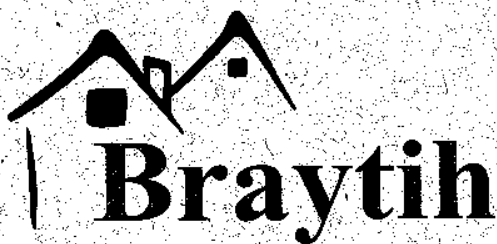
CASA 01 (Benfeitorias)

As avaliações das benfeitorias após pesquisa de mercado e avaliação com Mestre de Obras chegou-se a um montante de R\$ 25.000,00 (Vinte e Cinco Mil Reais).

CASA 02 (Benfeitorias)

Localizada aos fundos do imóvel objeto e a avaliação das benfeitorias após pesquisa de mercado e Mestre de Obras chegou-se a um montante de R\$ 40.000,00 (Quarenta Mil Reais).





Perícia Imobiliária

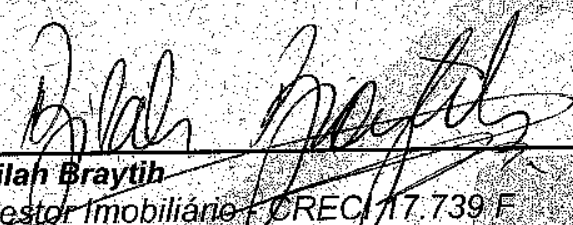
Avaliação do Imóvel Objeto da Presente Ação:

Após pesquisa de mercado e utilizando o Método Comparativo de Mercado chegou-se a um montante de R\$ 330.000,00 (Trezentos e Trinta Mil Reais).

Anexo I – Imagens Digitais do Imóvel Objeto da Presente Ação.

O Presente Laudo Pericial apresenta _____ laudas e
contendo um anexo:

Curitiba, 27 de Julho de 2016


Bilal Braytth

Gestor Imobiliário - CRECI 17.739 F

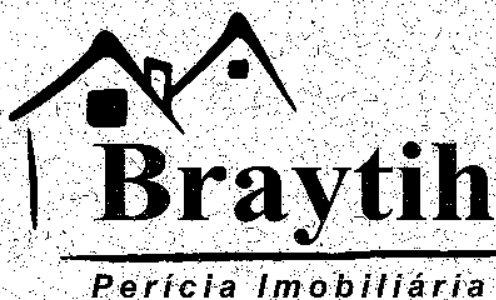
Perito Avaliador - CNAI: 4118 / COFECI

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 – Graduação em Direito Imobiliário - Universidade Positivo



Anexo I

Imagens Digitais do Imóvel Objeto da Presente Ação.

