



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

AUTOS Nº 0002527-04.2000.8.16.0001 (Projudi)

Exequente: AVANY RICHTER SCHULTZ.

Executado(s): CLARA DOMINGUES GABILAN e JOEL MIRANDA GABILAN

Bilah Braytih, 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 fica situado no Bairro Capão Raso em 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.

Para o cálculo 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).

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**





Diligência do “Expert” ao imóvel objeto da presente ação no dia 17/05/2022 às 8h no Bairro Capão Raso.

1) Primeiro imóvel objeto da presente ação:

Rua Waldomiro Bley, 123 Apartamento 109 – Bloco C - Bairro Capão Raso – CEP 81.020-620 - Curitiba – PR.

Apartamento de 02 quartos, 01 banheiro, sala de estar e jantar, cozinha, área de serviço, sacada e vaga de garagem livre coberta, conforme demonstrado nas imagens do Anexo I do Laudo Pericial Judicial.

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 109-C, do BLOCO “C”, sito no térreo andar ou 2º pavimento, do CONJUNTO RESIDENCIAL JEAN GASTON RESIDENCIAL PARK, com área privativa de 65,78 m², área comum de 11,25m², área de garagem de 18,90 m², e a área total ou global de 95,94 m², correspondente a fração ideal do solo de 109,851m², construído sobre o lote 9-C/8-H/1, subdivisão do lote nº 9-C-8-H, da Planta Bortolo Gusso, situado no Xaxim, nesta Capital, com a área de 3.224,77 metros quadrados, medindo 18,00 metros de frente para a rua Waldomiro Bley, ao lado direito de quem da rua olha em direção aos fundos, com 5 linhas quebradas, que medem, 28,70 metros de confrontação com o lote 8-I27,80 metros em confrontação com os lotes 8-I e 8-J, 14,30 metros e 2,10 metros, em confrontação com o lote 9-C/8-H/2 e 14,30 metros em confrontação com o lote 9-E, do lado esquerdo com 3 linhas quebradas que medem 32,20 metros em confrontação com o lote 8-G, 48,51 metros em confrontação com os lotes 8-G, 8-F e 8-E e 28,00 metros em confrontação com o lote 9-B e na linha de fundos mede 91,06 metros em confrontação com terrenos pertencentes a Irmãos Cavalli Ltda e Ivo Gusso. Apartamento esse que possui a Indicação Fiscal: setor 81, quadra 317, lote 213.014-2 e situa-se do lado esquerdo de quem olha de frente para o bloco.

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





QUESITO JUDICIAL **(Mov. 235.1)**

Nos autos apresentou o seguinte

Quesito.

"1. Qual é o valor de mercado atual do imóvel? Justificar a resposta com os eventuais comparativos de preços, pesquisas ou detalhes específicos do imóvel.

R: Considerando o padrão do imóvel, a região do bairro capão raso, após pesquisa de mercado utilizando o método comparativo, chegou-se a um montante de **R\$ 265.000,00 (duzentos e sessenta e cinco mil reais).**

Para o cálculo a Metodologia aplicada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na Norma NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos), da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Para o cálculo a Metodologia aplicada foi o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado na Norma NBR 14.653-2 (Avaliações de Imóveis Urbanos), da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Na diligência do Expert foi recebido pela Sra. Clara Domingues Gabilan e foi conversou também via telefone com o Sr. Joel Miranda Gabilan, foi informado esse que esse único bem de família e que a Sra. Clara reside no imóvel há mais de 30 (trinta) anos.

Verificou-se também que o IPTU do imóvel objeto, está em aberto desde 2009;

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 – Imagens Digitais do Imóvel Objeto da Presente Ação - Bairro Capão Raso – Curitiba – PR.

Anexo II – Cópia do Registro Geral do Imóvel nº 53.135 da 8ª Circunscrição de Curitiba, onde o Titular é o Dr. Ítalo Conti Júnior.

Anexo III – Cópia do IPTU 2022 do Imóvel Objeto emitido pela Prefeitura Municipal de Curitiba.

O Presente Laudo Pericial apresenta _____ laudas e conteúdo três Anexos:

Curitiba, 17 de maio 2022.

Assinado digitalmente

Bilah Braytiah
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.
Acadêmico de Direito – Uninter.

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





Anexo I

Imagens Digitais do Primeiro Imóvel da Presente Ação no Bairro Capão Raso

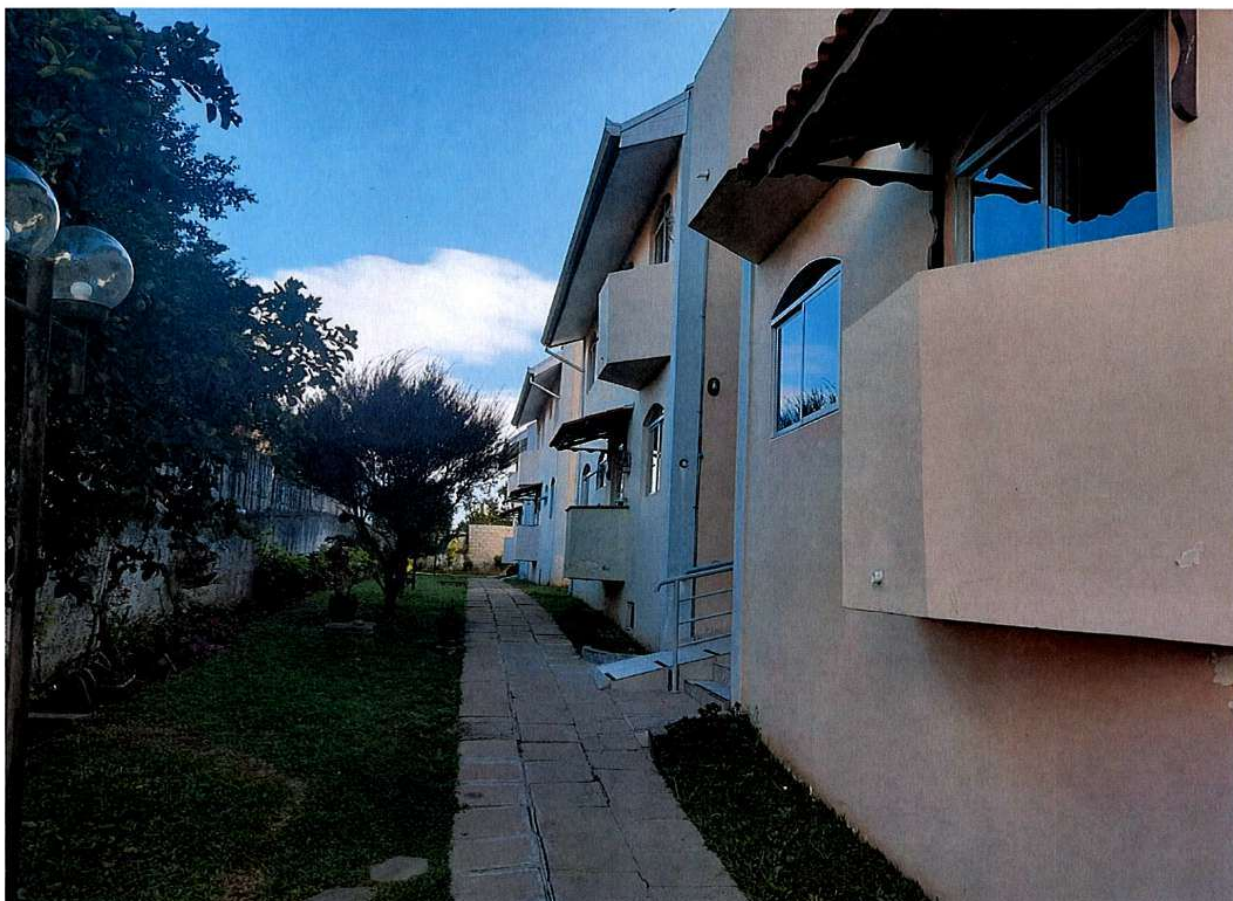
41-3324-8888

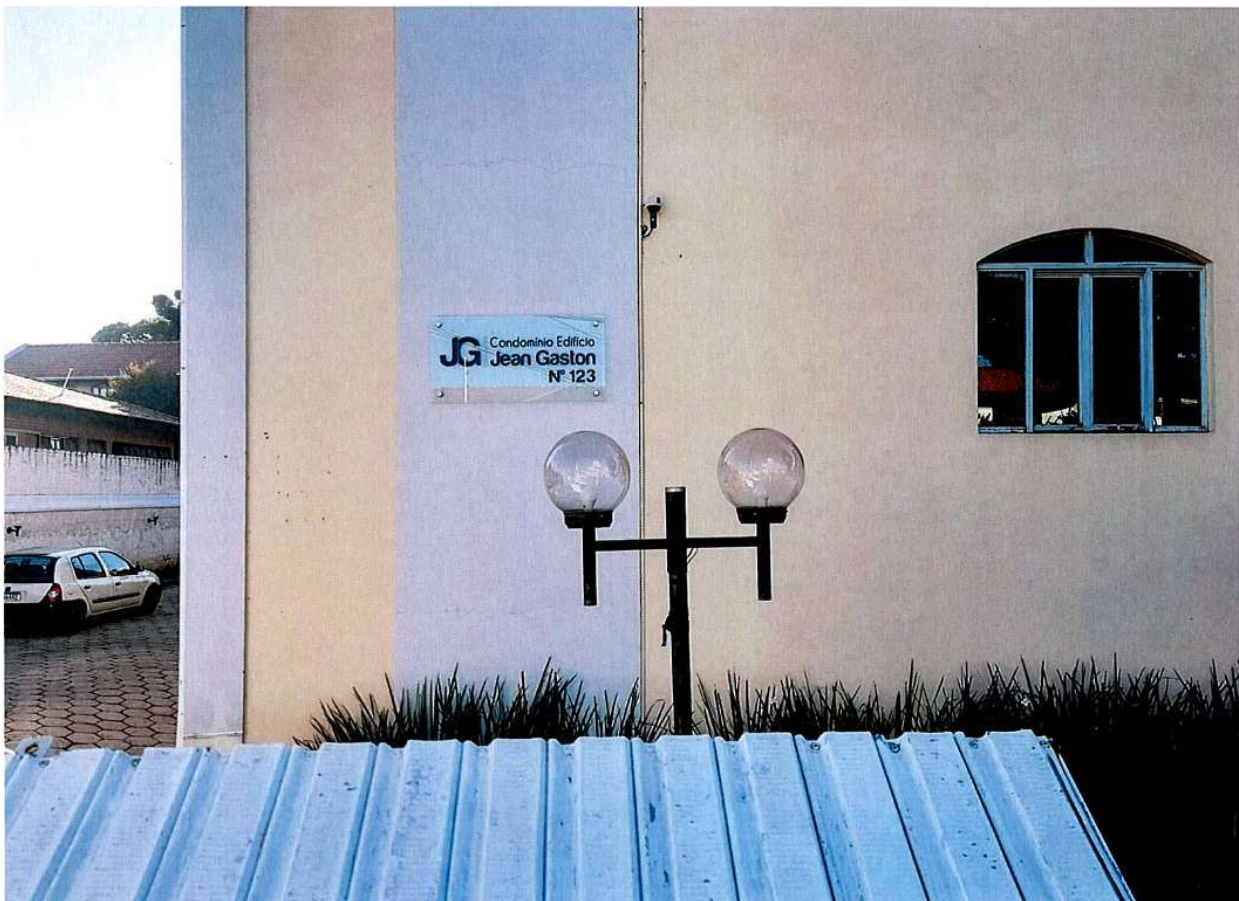
e-mail: braytih@gmail.com

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





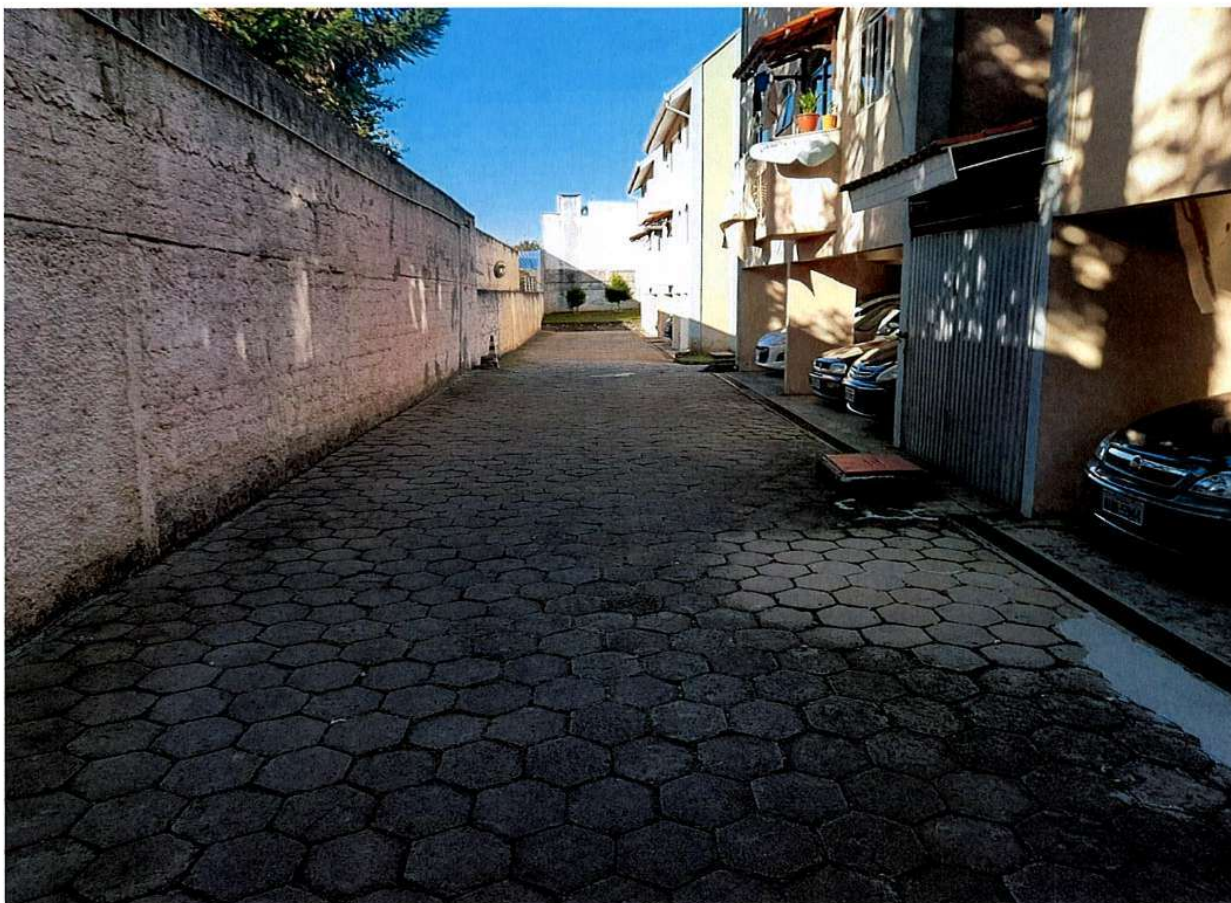














Anexo II

Cópia do Registro do Imóvel da 8ª Circunscrição de Curitiba – PR.

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 IMÓVEIS

8ª Circunscrição - Curitiba - Paraná
Rua José Loureiro, 183 - 18º andar
Fone: 233-4107

TITULAR:

ITALO CONTI JÚNIOR
C.P.F. 004056559/91

REGISTRO GERAL

FICHA

53135/1

MATRÍCULA Nº

53135

ASSINATURA

IMÓVEL: - APARTAMENTO nº 109-C, do Bloco "C", sito no térreo andar ou 2º pavimento, do "CONJUNTO RESIDENCIAL JEAN GASTON - RESIDENCIAL PARK", com a área privativa de 65,7825 m2, área comum de 11,259825 m2, área de garagem de 18,905 m2, e a área total ou global de 95,947325 m2, correspondendo a fração ideal do solo de 109,85161 m2, construído sobre o lote 9-C/8-H/1, subdivisão do lote nº 9-C/8-H, da Planta Bortolo Gusso, situado no Xaxim, nesta Capital, com a área de 3.224,77 metros quadrados, medindo 18,00 metros de frente para a rua Waldomiro Bley, do lado direito de quem da rua olha em direção aos fundos, com 5 linhas quebradas, que medem 28,70 metros em confrontação com o lote 8-I, 27,80 metros em confrontação com os lotes 8-I e 8-J, 14,30 metros e 2,10 metros, em confrontação com o lote 9-C/8-H/2 e 14,30 metros em confrontação com o lote 9-E, do lado esquerdo com 3 linhas quebradas que medem 32,20 metros em confrontação com o lote 8-G, 48,51 metros em confrontação com os lotes 8-G, 8-F e 8-E e 28,00 metros em confrontação com o lote 9-B e na linha de fundos mede 91,06 metros em confrontação com terrenos pertencentes a Irmãos Cavalli Ltda e Ivo Gusso. Apartamento esse que possui a Indicação Fiscal: Setor 81, quadra 317, lote 213.014-2 e situa-se do lado esquerdo de quem olha de frente para o bloco. -

PROPRIETÁRIA: - MASSA FALIDA DE "CASANOBRE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA". -

TÍTULO AQUISITIVO: - Reg. 02 da matrícula 27590 e Reg. 01 da matrícula 31609 deste Ofício.

DOU FE. CURITIBA, 16 DE JANEIRO DE 1987. (a)
OF. DO REGISTRO:-

R. 1/53.135: - Protocolo 85476. Consoante Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 347 do livro nº 218 do Tabelião Distrital do Taboão desta Capital, datada de 30 de dezembro de 1986, Massa Falida de CASANOBRE CONSTRUÇÃO CIVIL LTDA, vendeu a "CONSTRUTORA CARPIZZA LTDA", com sede nesta Capital à rua Salvador de Ferrante nº 1444, Boqueirão, CGC nº 75.057.729/0001-01, o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de Cz\$ 50.000,00 (CINQUENTA MIL CRUZADOS), sem condições. (SISA: T.N. 9332, pago sobre Cz\$ 200.000,00. IAPAS: CND 219649, série "A". CUSTAS: Cz\$ 351,45; FP: Cz\$ 78,20; CPC: Cz\$ 19,55). DOU FE. CURITIBA, 16 DE JANEIRO DE 1987. (a)
OF. DO REGISTRO:-

R.2/53.135 - Prot. 149.908: Consoante Escritura Pública de COMPRA E VENDA, lavrada às fls. 045 do livro 75-N, em data de 07 de junho de 1994, e Escritura Pública de Aditamento, lavrada às fls .

SEGUE NO VERSO

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: PJTSS 27K9W 36C7N UUEUJ

MATRÍCULA Nº
53135



Consulte o Selo Digital - FUNARPEN

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: PJTRU VA6ZD BULSB 69ALR

CONTINUAÇÃO

072 do livro 77-N, em data de 12 de agosto de 1994, ambas nas Notas do Cartório Distrital de Uberaba, desta Cidade, CONSTRUTORA CARPIZZA LTDA., com sede nesta Capital, na Rua Salvador Ferrante, nº1440, Boqueirão, inscrita no CGC/MF nº 75.057.729/0001-01, vendeu a "JOEL MIRANDA GABILAN", brasileiro, casado com CLARA DOMINGUES GABILAN, sob o regime da comunhão parcial de bens, ele comerciante, portador da C.I. nº 3.838.453-8-PR, inscrito no CPF nº 511.315.959-04, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Valdomiro Bley nº 123, Xaxim; o imóvel objeto da presente matrícula, pela importância de R\$ 17.000.000,00 (dezesete milhões de cruzeiros reais), sem condições. (CND/INSS sob nº 071817, série E, datada de 30/05/94, e a Certidão de Quitação de Tributos Federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, expedida em 09/03/94. ITBI - Guia sob nº 184.692 paga sobre R\$ 17.653,00. CUSTAS R\$ 164,34). DOU FE. CURITIBA, 17 DE AGOSTO DE 1994. (a) *[Assinatura]*
OFICIAL DO REGISTRO.

-----ER

R-3/53.135 - Prot. 517.898, de 15/10/2015 - Consoante Certidão expedida pelo Cartório da Décima Terceira (13ª) Vara Cível do Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 25 de junho de 2015, extraída dos Autos sob nº 52871/0000, de Ação de Despejo (Distribuição nº 45813/2009), movida por ZENHO MAGAS contra ALEXANDRE GABILAN; JOEL MIRANDA GABILAN e CLARA DOMINGUES GABILAN, que fica arquivada neste Ofício de Registro de Imóveis, efetua-se o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de JOEL MIRANDA GABILAN, casado com CLARA DOMINGUES GABILAN, para garantia do pagamento do débito cobrado na referida ação, mais as cominações legais. Consta da Certidão que foi atribuído a causa o valor de R\$22.845,96 (vinte e dois mil oitocentos e quarenta e cinco reais e noventa e seis centavos). Observação: Foi recolhido a taxa destinada ao FUNREJUS no valor de R\$45,69, conforme a Guia nº 24000000000998242-0. (Emolumentos: 985,50 VRC = R\$164,59). Dou fé. Curitiba, 19 de outubro de 2015. (a) *[Assinatura]*
OFICIAL DO REGISTRO.

J

GUD

R-4/53.135 - Prot. 589.707, de 04/09/2018 - Consoante Certidão expedida pelo Cartório da Quarta (4ª) Vara Cível de Curitiba - Projudi, do Foro Central desta Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, em 12 de julho de 2018, extraída dos Autos (Processo) sob nº 0009635-59.2015.8.16.0001, de Ação de Cumprimento de Sentença (Despesas Condominiais), em que figuram como exequente, CONDOMÍNIO EDIFÍCIO JEAN GASTON, CNPJ/MF nº 74.027.764/0001-07 e como executada, CLARA DOMINGUES GABILAN, CPF/MF nº 519.452.409-97, que fica arquivada nesta Serventia, efetua-se o registro da PENHORA do imóvel objeto da presente matrícula, de propriedade de JOEL MIRANDA GABILAN, casado com a executada, CLARA DOMINGUES GABILAN, para garantia do pagamento do débito em execução, no valor de R\$30.701,16 (trinta mil setecentos e um reais e dezesseis centavos), em 03/09/2018, mais cominações legais. (Apresentada GR-FUNREJUS nº 14000000003934410-5 no valor de R\$61,40, quitada. Emolumentos: 1.095,60 VRC = R\$211,45). Dou fé. Curitiba, 21 de setembro de 2018. (a) *[Assinatura]*

AGENTE

DELEGADO.

-----SEQUE

BE.



Consulte o Selo Digital - FUNARPEN

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: PJTSS 27K9W 36C7N UUEUU

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: PJTRU VA6ZD BULSB 69ALR



Anexo III

Cópia do IPTU 2022 emitido pela Prefeitura Municipal de Curitiba – PR.

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



17/05/2022 10:42

Prefeitura Municipal de Curitiba

Inscrição Imobiliária
58.0.0015.0484.00-8
Natureza
PREDIAL

Sublote
014
Cód. Taxação
12

Indicação Fiscal
81-317-213.014-2
Espécie
1

Nº do Talão
690.806



JOEL MIRANDA GABILAN
R. WALDEMIRO BLEY 000123 CS 109C JEAN GASTON BL C RES PARK
CAPÃO RASO

CURITIBA-PR
81020-620

14

Localização

S0241G R. WALDEMIRO BLEY 000123 CS 109C

Planta ou Edifício

JEAN GASTON BL C RES PARK

INDICAÇÃO FISCAL 81-317-213.014-2	Nº DO TALÃO 690.806	PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA
OPÇÕES DE PAGAMENTO 2022 • QUOTA ÚNICA - com desconto de 4,00% até 10/02/2022; ou • PARCELADO - em até 10 vezes iguais de fevereiro a novembro de 2022. OBS.: O recolhimento das parcelas do IPTU fora dos prazos estabelecidos implicará na cobrança de juros, multa e atualização monetária, nos termos da legislação.		POSIÇÃO DE DÉBITO EM DÍVIDA ATIVA Informamos que até o fechamento do mês de novembro de 2021 foi constatada a existência de débitos referentes ao(s) seguinte(s) exercício(s): 2021 2020 2019 2018 2016 2015 2014 • O pagamento/parcelamento poderá ser feito na Rua da Cidadania mais próxima ou através do site www.curitiba.pr.gov.br. • Caso o débito já tenha sido pago, solicitamos a gentileza de confirmar o pagamento através da certidão Negativa de Débitos, disponível no site www.curitiba.pr.gov.br, ou comparecer no Prédio Central da PMC - Palácio 29 de Março, ou nas Ruas da Cidadania, munido do comprovante de pagamento. • Na cobrança judicial, o débito terá o acréscimo das despesas processuais. OBS.: Este campo é apenas informativo, não tendo os efeitos da Certidão Negativa de Débitos. ESTE IMÓVEL ESTÁ NA ÁREA DE ABRANGÊNCIA DA RUA DA CIDADANIA Pinheirinho
PRAZO PARA IMPUGNAÇÃO DO LANÇAMENTO 10/02/2022		

INDICAÇÃO FISCAL 81-317-213.014-2		Nº DO TALÃO 690.806		PREFEITURA MUNICIPAL DE CURITIBA				
MENSAGEM								
Prezado contribuinte,								
Comunicamos que no exercício de 2022 do IPTU não teve o reajuste de imóveis prediais e territoriais que estava em vigor nos anos anteriores. A atualização foi apenas com base na correção monetária do IPCA acumulada no período de dezembro de 2020 a novembro de 2021, nos termos das Leis Complementares nº 105/2017 e nº 132/2021.								
Os limites de acréscimo discriminados não se aplicam aos imóveis que sofreram algum tipo de alteração em seus dados cadastrais. Neste caso, o valor apurado será aquele que teria sido obtido caso os novos dados cadastrais já tivessem constado do cadastro imobiliário do Município.								
VALOR VENAL DO IMÓVEL	VALOR DO IMPOSTO	INCIDÊNCIA RESID.	INCIDÊNCIA NÃO RESID.	TAXA DE COLETA DE LIXO	DESC. NOTA CURITIBANA	TOTAL DO EXERCÍCIO	Nº PARCELAS	VALOR DAS PARCELAS
97.500,00	163,33	1	0	286,00	0,00	449,33	10	44,93