

Rua Gonçalves Dias 340
80240-340 Curitiba PR

+55 41 3076 2023
escritorio@mld.adv.br



EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 8ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL DA COMARCA DA REGIÃO METROPOLITANA DE CURITIBA – ESTADO DO PARANÁ

[Autos sob nº 0000953-09.2001.8.16.0001]

MÁXIMO RIGODANZO, ÉRICA MARIA GEIGER RIGODANZO e FABIANA RIGODANZO, réus, já igualmente qualificados nos autos em epígrafe, *Ação de Dissolução de Sociedade*, em que lhe move **RIGODANZO COMÉRCIO DE MADEIRAS LTDA – ME** e **ESPÓLIO DE FRIDALINA MILOCA DRESCH RIGODANZO**, autores, comparece respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com o devido acato, por meio de seus advogados, para, em atenção ao item II do r. Despacho de mov. 297.1, apresentar *Impugnação* ao Laudo Pericial indexado ao mov. 296.1.

Em revisão pormenorizada ao laudo apresentado pelo perito imobiliário, este peticionante **manifesta discordância das avaliações**, impugnando de maneira específica, o descritivo das seguintes propriedades: (i) Imóvel localizado em Rio Branco do Sul/PR (direitos de posse sobre área rural): R\$ 1.500.000,00 e (ii) Imóvel localizado no Bairro Tatuquara, em Curitiba/PR (parte ideal medindo 20.880m² de terreno e 3.000m² de área construída, da área da matrícula 158.892 do 8º CRI de Curitiba/PR): R\$ 8.888.000,00.

Na busca por uma avaliação fiel e justa, os réus promoveram a contratação da engenheira civil, *Luciana Rigodanzo*, que no ofício de sua profissão elaborou e registrou os laudos anexos¹, cujos termos e valores avaliativos se distinguem e caminham em sentido contrário àqueles apresentados pelo perito judicial.

Da avaliação referente ao imóvel situado no bairro Tatuquara, em Curitiba – Paraná (BR 116), verifica-se que foram distinguidas as benfeitorias com base nas edificações construídas no terreno, no entanto, alinhado a avaliação da perita contratada, as construções não merecem compor o cálculo avaliativo, por não se encontrarem às margens da BR.

É de extrema relevância esclarecer através desta oportunidade processual, que a avaliação referente ao imóvel situado ao Município de Rio Branco do Sul, fora elaborada em área completamente distinta daquela efetivamente requerida por este d. juízo.

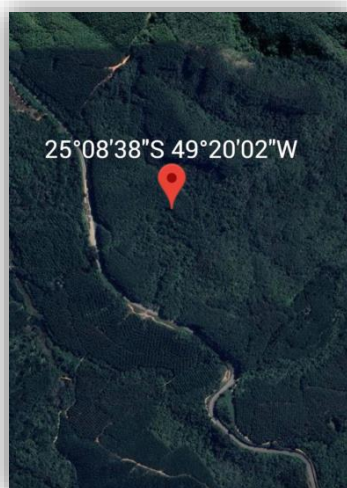
¹ Anexo 02. Registro de avaliação profissional. Luciana. Rio Branco. CREA.PR; Anexo 03. Registro de avaliação profissional. Luciana. Tatuquara. CREA.PR;



Rua Gonçalves Dias 340
80240-340 Curitiba PR
+55 41 3076 2023
escritorio@mld.adv.br



Veja-se em tela abaixo, através da referência em vermelho, a área rural que reflete a real localização da propriedade em apreço, sobre a qual deveria recair a avaliação.



Entretanto Excelência, em simples análise ao laudo pericial apresentado pelo profissional nomeado, constatou-se que o seu parecer se deu com relação a outra propriedade, localizada ao lado contrário da via, consoante marcação em "x", visualizada em tela abaixo



Rua Gonçalves Dias 340
80240-340 Curitiba PR

+55 41 3076 2023
escritorio@mld.adv.br



Além da área vistoriada se encontrar em local diverso da propriedade que se pretende avaliar, conseqüentemente, não constou dos termos da avaliação, a extensa área ambiental relacionada a plantação de "pinus", o que espelha uma significativa mudança, se considerar os benefícios com relação a impostos e proveitos econômicos do próprio plantio.

Diante do exposto, **MÁXIMO RIGODANZO, ÉRICA MARIA GEIGER RIGODANZO e FABIANA RIGODANZO**, requerem que se digne Vossa Excelência a determinar a intimação do perito nomeado para que promova as devidas correções em seus laudos, em consonância com a avaliação indexada², assim como o desentranhamento do laudo referente a propriedade de Rio Branco do Sul, por ser estranha aos autos.

Nestes Termos,
Pede Deferimento.
Curitiba, 27 de outubro de 2022.

MARLUZ LACERDA DALLEDONE
OAB/PR 61.189

ANA LUISA C. PACHECO DALLEDONE
OAB/PR 59.465

MATHEUS HENRIQUE ASSIS PADILHA
OAB/PR 108.550

² Anexo 02.1. Avaliação Rio Branco; Anexo 03.1 Avaliação Tatuquara;





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720225703380

Substituição sem Custo à 1720225702669

1. Responsável Técnico

LUCIANA RIGODANZO

Título profissional:

ENGENHEIRA CIVIL

RNP: **1702490742**

Carteira: **PR-29159/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO**

CPF: **004.882.149-71**

R CARNEIRO LOBO, 649

10. ANDAR AGUA VERDE - CURITIBA/PR 80240-240

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 17/10/2022

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

PR 092 - RODOVIA RIO BRANCO DO SUL SENTIDO CERRO AZUL, S/N

MARGEM DIREITA RIO BRANCO DO SUL - RIO BRANCO DO SUL/PR 83540-000

Data de Início: 17/10/2022

Previsão de término: 21/10/2022

Coordenadas Geográficas: -25,0838 x -49,2002

Finalidade: Outro

Proprietário: **ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO**

CPF: **004.882.149-71**

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade

Unidade

[Avaliação, Laudo] de imóveis

72,60

HA

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por LUCIANA RIGODANZO, registro Crea-PR PR-29159/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 21/10/2022 e hora 12h55.

ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO - CPF: 004.882.149-71

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.
- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br
- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Registrada em : 21/10/2022

ART Isenta



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. Solicitante:

ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO
CPF 004.882.149-71

2. Objetivo da avaliação:

Avaliar o imóvel para fins de ALIENAÇÃO JUDICIAL.

3. Identificação do imóvel avaliado:

Lote de terreno rural com 72,60 hectares, localizado no Município de Rio Branco do Sul/Pr, conforme escritura pública de cessão de direitos de Posse, situado na margem direita da Rodovia Rio Branco do Sul sentido Cerro Azul (PR 092).

4. Documentação de Posse:

Escritura Pública de Cessão de Direitos de Posse, lavrada no Cartório do Cajuru de Curitiba/Pr, Livro 117-N, Folha 189.

6. Zoneamento:

O imóvel localiza-se na Zona de Serviços 2 (ZS2.1).

7. Data da vistoria no imóvel:

17 de outubro de 2022.

8. Método utilizado para avaliação:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (método que define o valor dos imóveis através da comparação de dados do mercado imobiliário, para imóveis com características semelhantes), pesquisa realizada entre os dias 18/10/2022 e 20/10/2022.

9. Considerações gerais:

Relatório de Avaliação elaborado de acordo com a NBR 14653 (ABNT) – LAUDO SIMPLIFICADO.



Na pesquisa de valor de mercado de imóveis com características semelhantes na região foi encontrado uma área de terra na mesma região do imóvel avaliado, com 91,2 hectares.

Este Laudo tem 4 páginas, incluindo os anexos.

10. Avaliação Mercadológica do imóvel:

VT/hectare - Valor de venda por hectare: R\$ 49.342,10

VR – Valor de venda do REFLORESTAMENTO existente no imóvel (DEVERÁ SER FEITO UM LEVANTAMENTO DA QUANTIDADE DE ÁRVORES DE PINUS REFLORESTADAS)
Aproximadamente 24 hectares estão reflorestados.

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL (TERRA NUA) – APENAS A ÁREA DE 72,60 hectares SEM O REFLORESTAMENTO DE PINUS EXISTENTE

R\$ 3.582.236,00 (três milhões, quinhentos e oitenta e dois mil, duzentos e trinta e seis reais)

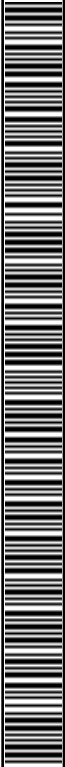
Curitiba, 21 de outubro de 2022.

LUCIANA

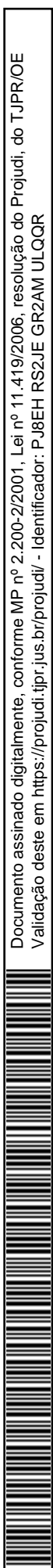
RIGODANZO:84402547920

Assinado de forma digital por
LUCIANA RIGODANZO:84402547920
Dados: 2022.10.21 14:48:16 -03'00'

Luciana Rigodanzo
Engenheiro civil
Crea 29.159-D/Pr



ANEXO (PESQUISA DE MERCADO)



Imóvel

Imóvel: Área com 919.600 m² (38 alqueires / 91,90 hectares)

Localização: Rio Branco do Sul/Pr

Valor: R\$ 4.500.000,00

Área: 919.600 m²

R\$/m²: R\$ 48.934,00/hectare

Descrição: Área de 38 alqueires, terra boa para agricultura e outros empreendimentos.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-919600-m-sup2--por-r\\$4.500.000-la-2952198983.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=premium_mitula](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-919600-m-sup2--por-r$4.500.000-la-2952198983.html?utm_source=Mitula&utm_medium=cpc&utm_campaign=premium_mitula)





Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

Página 1/1

ART de Obra ou Serviço
1720225702707

1. Responsável Técnico

LUCIANA RIGODANZO

Título profissional:

ENGENHEIRA CIVIL

RNP: **1702490742**

Carteira: **PR-29159/D**

2. Dados do Contrato

Contratante: **ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO**

CPF: **004.882.149-71**

R CARNEIRO LOBO, 649

10. ANDAR AGUA VERDE - CURITIBA/PR 80240-240

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 17/10/2022

Tipo de contratante: Pessoa Física brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

ROD BR-116, 25040

TATUQUARA - CURITIBA/PR 81690-500

Data de Início: 17/10/2022

Previsão de término: 21/10/2022

Coordenadas Geográficas: -25,573647 x -49,311003

Finalidade: Outro

Proprietário: **ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO**

CPF: **004.882.149-71**

4. Atividade Técnica

Elaboração

Quantidade

Unidade

[Avaliação, Laudo] de imóveis

20880,00

M2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS DE ALIENAÇÃO JUDICIAL

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por LUCIANA RIGODANZO, registro Crea-PR PR-29159/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 21/10/2022 e hora 12h00.

ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO - CPF: 004.882.149-71

8. Informações

- A ART é válida somente quando quitada, conforme informações no rodapé deste formulário ou conferência no site www.crea-pr.org.br.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-pr.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

Acesso nosso site www.crea-pr.org.br

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 88,78

Registrada em : 21/10/2022

Valor Pago: R\$ 88,78

Nosso número: 2410101720225702707



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

1. Solicitante:

ERICA MARIA GEIGER RIGODANZO
CPF 004.882.149-71

2. Objetivo da avaliação:

Avaliar o imóvel para fins de ALIENAÇÃO JUDICIAL.

3. Identificação do imóvel avaliado:

Parte ideal de 20.880m² de uma área de 429.550m², com uma área construída de aproximadamente 2.800m² - galpão com estrutura pré-moldada em concreto (somente a estrutura, sem piso, sem paredes, com cobertura apenas em parte da estrutura, sem instalações eletro-hidráulicas), localizada na Rodovia Br 116, nº 25.405 (sentido Rio Negro-Curitiba), bairro Tatuquara, Curitiba/Pr.

4. Indicação Fiscal / Inscrição Imobiliária:

85.507.098

5. Matrícula:

158.892 (Cartório de Registro de Imóveis da 8ª. Circunscrição de Curitiba/Pr)

6. Zoneamento:

O imóvel localiza-se na Zona de Serviços 2 (ZS2.1).

7. Data da vistoria no imóvel:

19 de outubro de 2022.

8. Método utilizado para avaliação:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (método que define o valor dos imóveis através da comparação de dados do mercado imobiliário, para imóveis com características semelhantes), pesquisa realizada entre os dias 18/10/2022 e 20/10/2022.



9. Considerações gerais:

Relatório de Avaliação elaborado de acordo com a NBR 14653 (ABNT) – LAUDO SIMPLIFICADO.

Na pesquisa de valor de mercado de imóveis com características semelhantes e próximo do imóvel avaliado foram encontrados 4 imóveis para venda, conforme apresentadas no anexo, ressaltando que estes imóveis estão todos localizados na Rodovia BR 116.

Foi desconsiderado o imóvel ofertado para venda de menor valor, por apresentar preço de venda bem inferior ao praticado no mercado imobiliário.

Este Laudo tem 5 páginas, incluindo os anexos.

10. Avaliação Mercadológica do imóvel:

VT/m² - Valor de venda por metro quadrado de terreno: R\$ 440,11

VT – Valor de venda do terreno: R\$ 440,11 x 20.880 = R\$ 9.189.496,80

VB - Valor das benfeitorias (estrutura pré-moldada): R\$ 840.000,00

VALOR (arredondado) DE MERCADO DO IMÓVEL

R\$ 10.030.000,00 (dez milhões e trinta mil reais)

Curitiba, 21 de outubro de 2022.

LUCIANA
RIGODANZO:84402547920

Assinado de forma digital por
LUCIANA RIGODANZO:84402547920
Dados: 2022.10.21 11:49:49 -03'00'

Luciana Rigodanzo
Engenheiro civil
Crea 29.159-D/Pr



ANEXO (PESQUISA DE MERCADO)



Imóvel 01

Imóvel: Terreno

Localização: Rodovia BR 116, 24.000 – Tatuquara – Curitiba/Pr

Valor: R\$ 13.000.000,00

Área: 29.000m²

R\$/m²: R\$ 448,27

Descrição: ótimo terreno industrial com 177,50 metros de testada para a Rodovia BR 116 – sentido Curitiba

Link: [https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-29000-m-sup2--por-r\\$13.000.000-2966324640.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-29000-m-sup2--por-r$13.000.000-2966324640.html)

Imóvel 02 (desconsiderado – valor de venda bem inferior ao praticado no mercado)

Imóvel: Terreno

Localização: Rodovia BR 116 – Tatuquara – Curitiba/Pr

Valor: R\$ 9.000.000,00

Área: 29.363m²

R\$/m²: R\$ 306,51

Descrição: excelente terreno ZS-2, próximo ao Contorno – tendo 177,50 metros de frente para a Rodovia BR 116, 178,00 metros do lado esquerdo, 143,00 metros do lado direito, fundos 278,50 metros, área total 29.363,00 m².

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-a-venda-em-tatuquara-2933009464.html>

Imóvel 03

Imóvel: Terreno

Localização: Rodovia BR 116, 24.000 – Tatuquara – Curitiba/Pr

Valor: R\$ 14.500.000,00

Área: 35.275m²

R\$/m²: R\$ 411,05

Descrição: excelente terreno à venda no bairro Tatuquara – BR 116 – Área total 35.275,00m² - Zoneamento ZS2 – Ótimo terreno industrial com 97 metros de testada para a BR 116 – sentido Curitiba.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-35275-m-sup2--por-r\\$14.500.000-2964982393.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-a-venda-35275-m-sup2--por-r$14.500.000-2964982393.html)



Imóvel 04

Imóvel: Terreno

Localização: Rodovia BR 116, 25.000 – Tatuquara – Curitiba/Pr

Valor: R\$ 8.300.000,00

Área: 18.000m²

R\$/m²: R\$ 461,11

Descrição: excelente área industrial na BR 116 – sentido Curitiba – Próximo ceasa.

[https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-18000-m-sup2--por-r\\$8.300.000-2964982622.html](https://www.imovelweb.com.br/propriedades/area-industrial-a-venda-18000-m-sup2--por-r$8.300.000-2964982622.html)

