

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE
DIREITO DA 44ª VARA CÍVEL DO FORO DA COMARCA DE
MANOEL RIBAS - ESTADO DO PARANÁ.**

PROCESSO N° 0002179-48.2017.8.16.0111

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO / LAUDO PERICIAL

Nédio Duarte Ribeiro, Arquiteto e Urbanista, Perito Judicial, Cau: A 86004-2, nomeado por V. Exa. para avaliação de imóvel urbano, referente à ação movida pelo **Município de Manoel Ribas, Paraná**, contra o **Sr. Valentim Darcin** e após ter colhido os elementos que julgou necessário, vem respeitosamente apresentar o Laudo Pericial de avaliação do imóvel urbano discriminado a seguir, embasado pela ABNT, NBR-14.653-1 e 14.653-2, Grau II.



Índice

1. Objetivo e finalidade do trabalho

2. Metodologia Adotada

2.1. Definição

2.2. Desenvolvimento

2.2.1. Vistoria

2.2.1.1. Características da Região

2.2.1.2. Características do Imóvel Avaliando

2.2.1.3. Fotos do Imóvel avaliando

2.2.2. Coleta de Dados e Fatores

2.2.3. Tratamento Por Fatores

2.2.4. Campo de Arbítrio

3. Diagnóstico do Mercado

4. Quesitos

5. Conclusão

6. Encerramento



1. Objetivo e finalidade do trabalho

O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado do imóvel urbano no lote nº **8 (oito)**, quadra nº **2 (dois)**, situado na Avenida Brasil, nº **1033**, na cidade de Manoel Ribas, Paraná, conforme matrícula nº **7.544** do Registro de Imóveis.

Para isto, foi adotada a NBR14.653-1 e NBR 14.653-2 para a verificação do valor de **VENDA**, segundo a metodologia que melhor se aplica ao mercado de inserção do bem e a partir do tratamento dos dados de mercado, permitindo-se:

a) arredondar o resultado de sua avaliação, desde que o ajuste final não varie mais do que 1% do valor estimado.

b) indicar a faixa de variação de preços do mercado admitida como tolerável em relação ao valor final, desde que indicada a probabilidade associada.

2. Metodologia Adotada

2.1 Definição

Foi adotado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, que identifica o custo do bem por meio de tratamento científico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra em acordo com NBR-14.653-1 e NBR 14.653-2.

2.2. Desenvolvimento

Trata-se de uma importante fase do processo avaliatório que visa proporcionar ao Perito Judicial, conhecer da melhor forma possível tanto o imóvel que será avaliado, bem como a região na qual ele se encontra, inclusive trazendo informações para o Laudo Pericial, conforme discriminadas abaixo.

2.2.1 Vistoria

A vistoria foi realizada no dia **18 de outubro de 2022, às 13h:30 minutos**. Por parte do **Município de Manoel Ribas**, estiveram presentes o Sr. Fábio Gonçalves Barbosa, Assistente Técnico, inscrito no CPF nº 036.503.789-30 e a Sra. Procuradora Aline Gheller, inscrita no CPF nº 057.864.249-28. Da parte do Sr. Valentim Darcin, ninguém compareceu. Para o registro do andamento da vistoria e medições, importante informar os seguintes acontecimentos: **1º** O morador da residência 1 (fundos), que informou ser cunhado do Sr. Valentim Darcin, primeiramente autorizou a entrada no imóvel (residência 1 - fundos) para vistoria, porém, em um segundo momento, após



curto intervalo de tempo, solicitou a interrupção da mesma, sendo que neste momento, medida e foto necessárias para avaliação do local já haviam sido registradas. 2º A moradora do apartamento proibiu a entrada para vistoria, alegando que não tinha sido avisada com antecedência. Para embasar a quantidade de ambientes aproximados do apartamento, foi utilizada a projeção das vigas (laje-teto) da sala comercial. 3º Na sala comercial autorizaram medidas e fotos, porém, não foi informado o valor do aluguel, mesmo solicitado por telefone em uma segunda vez. O valor da locação da sala comercial será indicado pela média de salas comerciais próximas.

2.2.1.1. Características da Região

No caso em tela, a região é servida dos principais melhoramentos urbanos, tais como: guias (meio-fio), pavimentação asfáltica, rede de água, rede de esgoto, rede telefônica, rede de energia elétrica, iluminação pública, coleta de lixo, transporte coletivo, tv e internet.

2.2.1.2. Características do Imóvel Avaliando

A região visitada é de média circulação de pessoas e média concentração de outros imóveis residenciais e comerciais. Localiza-se na área central, conforme figura 1.



Figura 1, fonte: Google Maps

O bairro é residencial e comercial, servido de um comércio bem variado. O imóvel encontra-se a 130m da praça do Interventor Manoel Ribas. Figura 2.



Figura 2, fonte: Google Maps

Encontra-se a 120m do Fórum de Manoel Ribas. Figura 3.



Figura 3, fonte: Google Maps



Encontra-se a 1000m do Colégio Estadual Professora Reni Correia e Corpo de Bombeiros. Figura 4.



Figura 4, fonte: Google Maps

Encontra-se a 500m da Escola Municipal Renato Siloto, Figura 5.



Figura 5, fonte: Google Maps



Encontra-se a 550m da Delegacia de Polícia Civil, Figura 6.

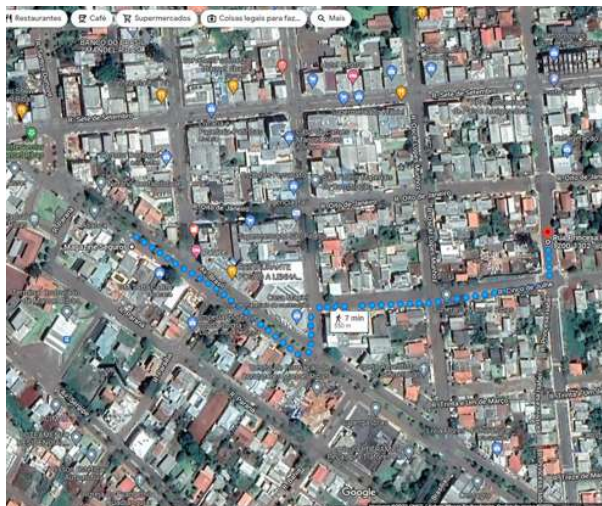


Figura 6, fonte: Google Maps

Encontra-se a 600m da Paróquia Santo Antônio, Figura 7



Figura 7, fonte: Google Maps

Encontra-se a 750m do Hospital Santo Antônio, Figura 8

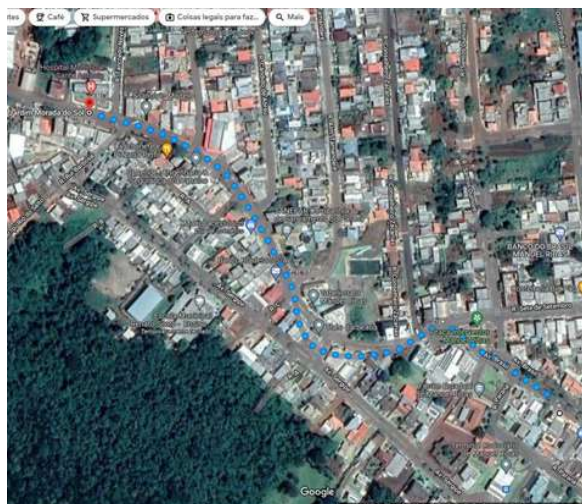


Figura 8, fonte: Google Maps

Trata-se de um lote com área total de **450,00m²**, conforme matrícula abaixo indicada na figura 9, cercado com muro de alvenaria de tijolos e concreto armado, com portões, cerca de metal e piso em terra batida, calçada de cimento no entorno da residência 1 (fundos), calçada pública de cimento, piso cerâmico na escada de acesso para o pavimento superior. No seu entorno nota-se a presença de diversos edifícios, residências, bem como vários segmentos de comércios, escritórios, bancos, farmácias e etc.

REGISTRO DE IMÓVEIS MANOEL RIBAS - PR. Venício Camargo - Agente Delegado Marcelo Audry Bonci Camargo - Agente Delegado Substituto	LIVRO 2 REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 7.544	FICHA 1 RUBRICA
--	--	----------------------------------

MATRÍCULA Nº 7.544.
 Protocolo nº 17.856 de 17 de dezembro de 2012.
IMÓVEL: LOTE DE TERRAS SOB Nº 08 (OITO), DA QUADRA Nº 82 (DOIS), COM A ÁREA DE 450,00M² (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), SITUADO NO LOTEAMENTO SANTO ANTONIO, NESTA CIDADE E COMARCA DE MANOEL RIBAS, ESTADO DO PARANÁ, com os seguinte limites e confrontações: **FRONTE:** Medindo 18,00 metros, confronta com a Avenida Brasil; **FUNDOS:** Medindo 18,00 metros, confronta com o Lote n. 08-A; **LADO DIREITO:** Medindo 25,00 metros, confronta com o lote n. 09; **LADO ESQUERDO:** Medindo 25,00 metros, confronta com parte do lote n. 08 e lote n. 07-A.
PROPRIETÁRIA: VANIL OLIVEIRA DARCIM, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº. 570.127.259-15, portadora da CI. RQ sob nº. 2.184.125-0-SSP/PR e seu marido VALENTIN DARCIM, comerciante,

Figura 9, fonte: Registro de Imóveis

Para melhor entendimento da distribuição e tamanho das edificações no lote, foi projetada a situação com as informações obtidas na vistoria. Na medida *in loco*, a profundidade encontrada foi de **25,00m** e a largura frontal encontrada foi de **17,58m**, medição feita pela lateral externa de ambos os lados, sendo que o metro quadrado real disponível é de **439,50m² (Quatrocentos e trinta e nove metros quadrados e cinquenta centímetros)**

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
 (46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

quadrados). Área computável coberta, Residência 1: 50,56m² + Garagem 1: 27,02m² + Sala Comercial 1: 53,06m² + Depósito Inf. Escada: 3,12m² e Apartamento 1: 59,40m², Área Total Geral: 193,16m². Figura 10

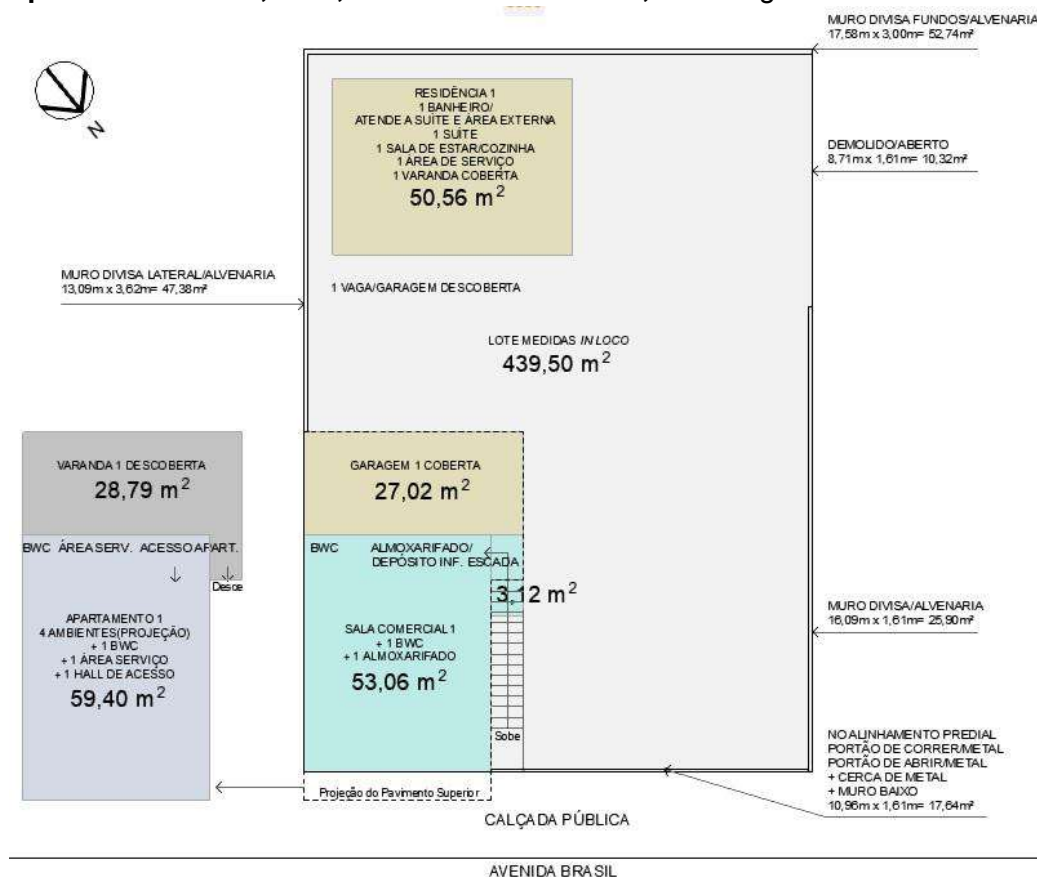


Figura 10, fonte: Autoria própria

Trata-se de duas edificações “com reparos”, conforme tabela de Ross-Heidecke (F).

A: Novo

B: Entre novo e regular

C: Regular

D: Entre regular e reparos simples

E: Reparos simples

F: Entre reparos simples e importantes

G: Reparos importantes

H: Entre reparos importantes e sem valor

Na maioria dos ambientes, piso com revestimento cerâmico, paredes pintura látex, forro em pvc e laje com pintura látex na sala comercial. Cozinhas, banheiros (bwc) e área de serviço com revestimentos em azulejo, parcialmente.

O edifício frontal, sala comercial 1 e apartamento 1, construção existente com mais de **40 anos** e a residência 1 (fundos), tem aproximadamente **15 anos** de construção, com exceção do interior da sala comercial 1 (recepção e atendimento), onde apresenta boas condições de

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67

(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

pintura e acabamento, demais ambientes necessitam de reparos simples e importantes (detalhe do pilar frontal, foto 30).

2.2.1.3 Fotos do Imóvel avaliando



Foto 1, fonte: Autoria própria



Foto 2, fonte: Autoria própria

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Foto 3, fonte: Autoria própria



Foto 4, fonte: Autoria própria





Foto 5, fonte: Autoria própria

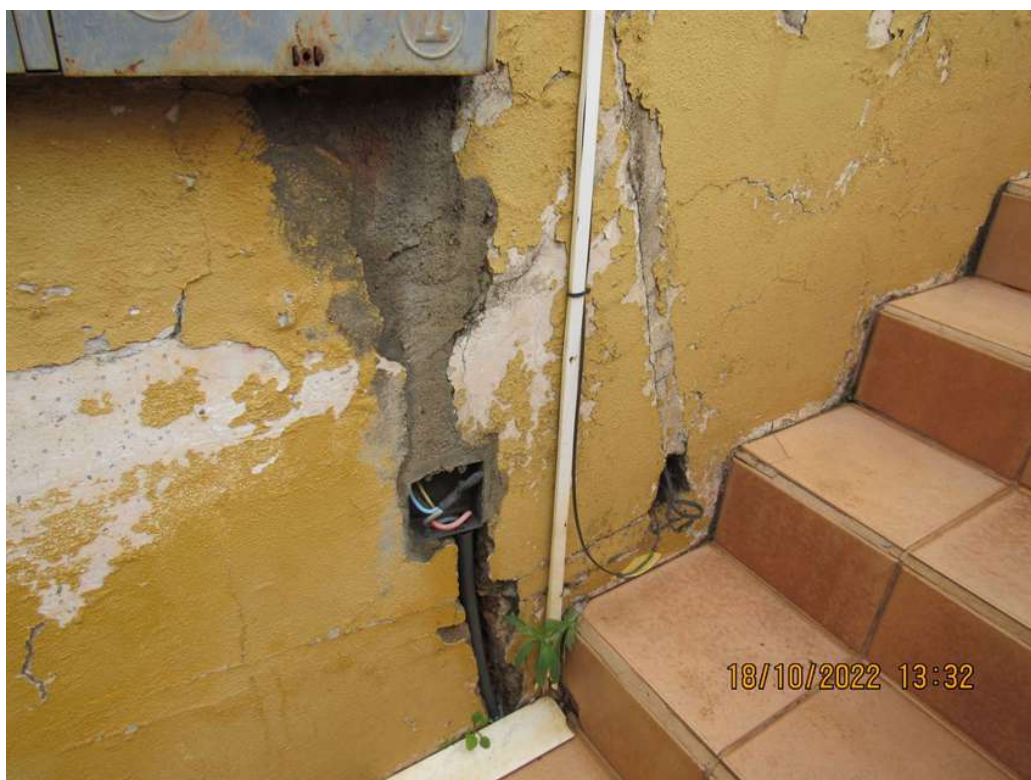


Foto 6, fonte: Autoria própria





Foto 7, medidores, entrada de energia, fonte: Autoria própria



nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.



Foto 8, fonte: Autoria própria



Foto 9, fonte: Autoria própria



Foto 10, fonte: Autoria própria

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Foto 11, escada acesso apartamento, fonte: Autoria própria



Foto 12, garagem coberta, fonte: Autoria própria





Foto 13, garagem coberta, fonte: Autoria própria



Foto 14, laje teto garagem coberta, fonte: Autoria própria





Foto 15, vaga descoberta, fonte: Autoria própria



Foto 16, residência 1, fundos, fonte: Autoria própria

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Foto 17, sala de estar/cozinha residência 1, fonte: Autoria própria



Foto 18, cozinha residência 1, fonte: Autoria própria





Foto 19, suíte residência 1, fonte: Autoria própria



Foto 20, cozinha/sala/porta de vidro, porta acesso suíte, residência 1, fonte: Autoria própria
nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Foto 21, residência 1, fonte: Autoria própria



Foto 22, área de serviço, residência 1, fonte: Autoria própria
nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Foto 23, parede (fundos) da residência 1 sem emboço, reboco e pintura, fonte: Autoria própria



Foto 24, sala comercial 1, fonte: Autoria própria
nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Foto 25, sala comercial 1, fonte: Autoria própria



Foto 26, sala comercial 1, fonte: Autoria própria





Foto 27, sala comercial 1, almoxarifado, fonte: Autoria própria



Foto 28, sala comercial 1, bwc, fonte: Autoria própria



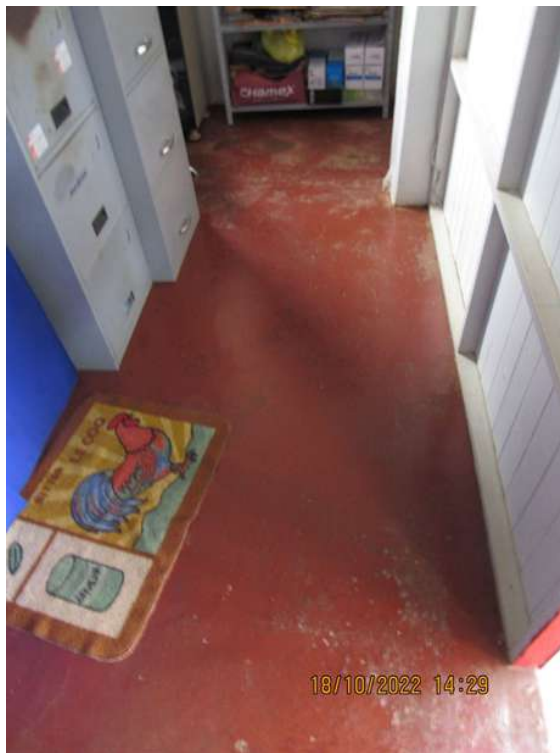


Foto 29, sala comercial 1, almoxarifado, fonte: Autoria própria



Foto 30, sala comercial 1, **Obs:** detalhe pilar, fonte: Autoria própria





Foto 31, apartamento 1, detalhe da janela sem afastamento de 1,5m da divisa,
fonte: Autoria própria



Foto 32, Avenida Brasil, fonte: Autoria própria





Foto 33, Avenida Brasil, fonte: Autoria própria

2.2.2. Coleta de Dados e Fatores

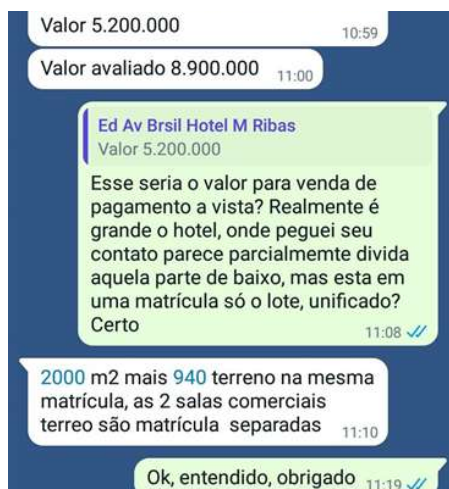
Amostra nº 1



Foto 34, Avenida Brasil, fonte: facebook marketplace

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.





Fonte: retorno do vendedor via whatsapp.



Figura 11, fonte: Google Maps

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Hei decke	m² lote	m² edificação	valor pedido R\$	valor ofertado R\$
Avenida Brasil, Hotel de esquina	1	D	940	2000	R\$ 5.200.000,00	
				2940		
Custos Unitários Básicos de Construção CUB/m2 R1			Valor do lote R\$	Valor da Construção cub	Valor lote + construção	

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

baixo						
		R\$ 2.180,00	R\$ 840.000,00	R\$ 4.360.000,00	R\$ 5.200.000,00	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 893,62	R\$ 2.180,00	R\$ 1.768,71	

Fator D

Amostra nº 2



Foto 35, Rua Paraíba, fonte: Autoria própria





Figura 12, fonte: Google Earth

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Heidecke	m² lote	m² edificação	valor pedido R\$	valor ofertado R\$
Rua Paraíba	2	B	500	360	R\$ 1.500.000,00	
				860		
Custos Unitários Básicos de Construção CUB/m² R1 baixo			Valor do lote R\$	Valor da Construção cub	Valor lote + construção	
		R\$ 2.180,00	R\$ 715.200,00	R\$ 784.800,00	R\$ 1.500.000,00	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 1.430,40	R\$ 2.180,00	R\$ 1.744,19	

Fator B



Amostra nº 3



Foto 36, Rua 7 de Setembro, fonte: facebook marketplace





Figura 13, fonte: Google Maps

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Heidecke	m² lote	m² edificação	valor pedido R\$	valor ofertado R\$
Rua 7 de Setembro, esquina.	3	D	370	370	R\$ 1.000.000,00	
				740		
Custos Unitários Básicos de Construção CUB/m² R1 baixo			Valor do lote R\$	Valor da Construção cub	Valor lote + construção	
		R\$ 2.180,00	R\$ 193.400,00	R\$ 806.600,00	R\$ 1.000.000,00	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 522,70	R\$ 2.180,00	R\$ 1.351,35	

Fator D



Amostra nº 4

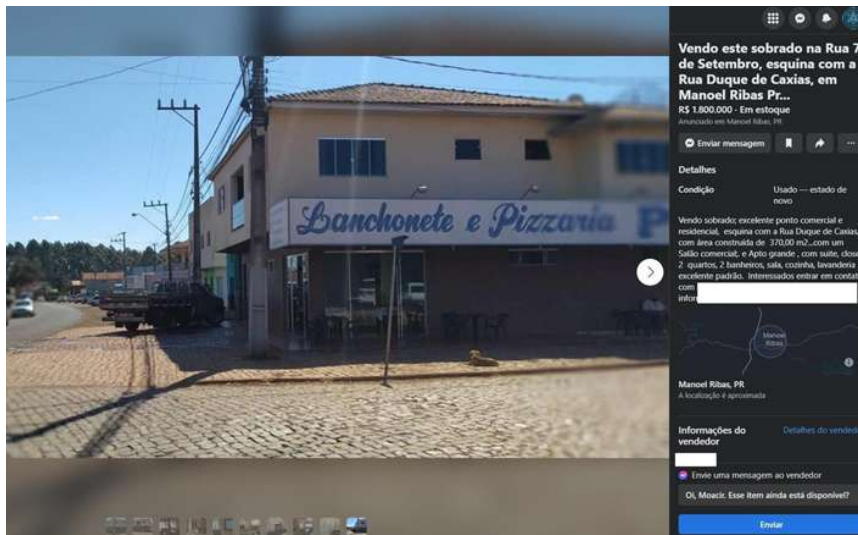


Foto 37, Rua 7 de Setembro, fonte: facebook marketplace

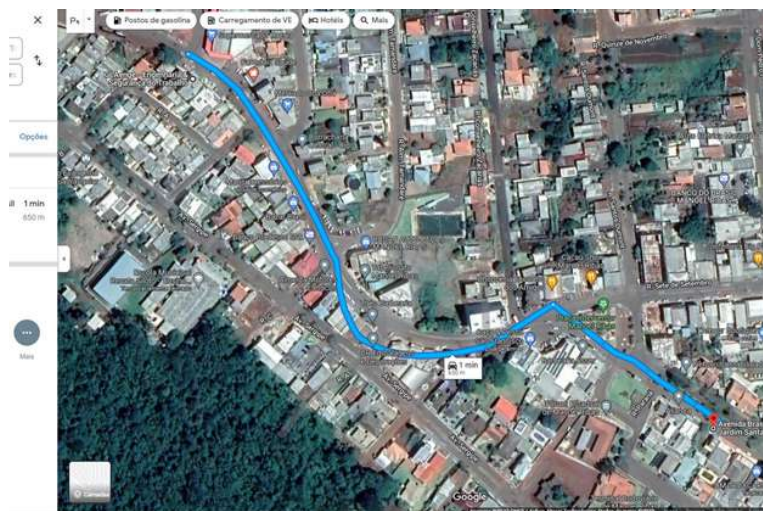


Figura 14, fonte: Google Maps

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Heidec ke	m² lote	m² edificação	valor pedido R\$	valor ofertado R\$
Rua 7 de Setembro, esquina.	4	E	370	370	R\$ 1.800.000,00	
				740		
Custos Unitários Básicos de			Valor do lote R\$	Valor da Construção	Valor lote + construção	

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

Construção CUB/m2 R1 baixo				cub		
		R\$ 2.180,00	R\$ 993.400,00	R\$ 806.600,00	R\$ 1.800.000,00	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 2.684,86	R\$ 2.180,00	R\$ 2.432,43	

Fator E

Amostra nº 5 (foi desconsiderada, o valor de diferença e desvio padrão amostral ficou acima, conforme Método Chauvenet).

Obs: Neste imóvel, o proprietário não autorizou fotos, somente visitando pessoalmente, informações do corretor, valor e tamanho da edificação. Fica próximo ao Fórum e tem um escritório de Advocacia no local. O valor pedido, justificado pelo motivo de fazer em parcelas o pagamento.



Figura 15, fonte: Google Maps

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Heidec ke	m² lote	m² edificação	valor pedido R\$	valor ofertado R\$
Próximo ao Fórum	5	A	150	200	R\$ 1.200.000,00	

Próximo ao Imóvel Avaliando				350		
Custos Unitários Básicos de Construção CUB/m2 R1 baixo			Valor do lote R\$	Valor da Construção cub	Valor lote + construção	
		R\$ 2.180,00	R\$ 764.000,00	R\$ 436.000,00	R\$ 1.200.000,00	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 5.093,33	R\$ 2.180,00	R\$ 3.428,57	

Fator A

Amostra nº 6

Obs: Lote na Avenida Brasil, sem edificação, para equalizar, foi adicionado o valor cub/m² (R1 baixo) R\$ 2.180,00 x 193,16m², mesma metragem, mesmo fator F da edificação do imóvel avaliando.

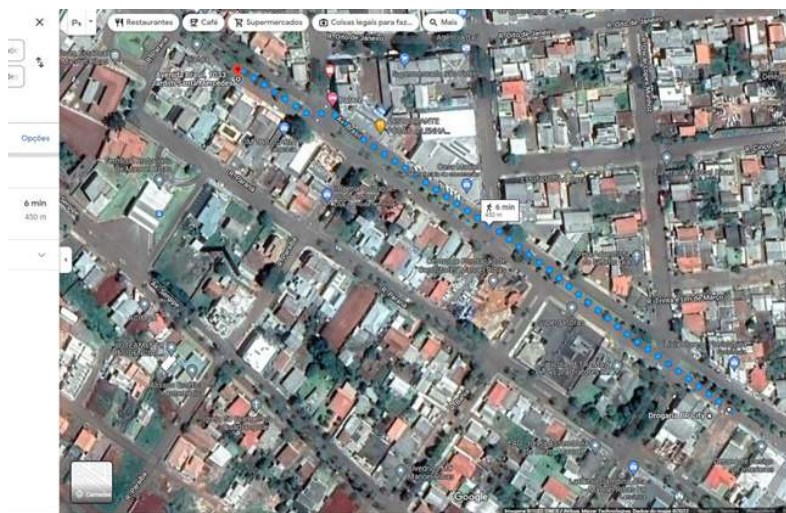


Figura 16, fonte: Google Maps

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Heidecke	m² lote	m² edificação	área 193,16m2(=imóvel avaliando R\$)	valor ofertado R\$
---------	----	---------------------------	---------	---------------	--------------------------------------	--------------------

Avenida Brasil	6	F	1000	193,16	R\$ 421.088,00	R\$ 1.350.000,00
Próximo da Decorate				1193,16		
Custos Unitários Básicos de Construção CUB/m2 R1 baixo			Valor do lote R\$	Valor da Construção o cub	Valor lote + construção	
		R\$ 2.180,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 421.088,80	R\$ 1.771.088,80	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção o cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 1.350,00	R\$ 2.180,00	R\$ 1.484,37	

Fator F

Amostra nº 7

Obs: Neste imóvel, o proprietário não autorizou fotos, informações do corretor, valor e tamanho da edificação, vendido por R\$ 700.000,00 em novembro de 2021, localizado ao lado esquerdo do imóvel avaliando, olhando de frente da Avenida Brasil.



Figura 17, fonte: Google Earth

Amostra	Nº	Fato tabela Ross-Heidec ke	m² lote	m² edificação	valor vendido e atualizado IPCA 9,28%	valor ofertado R\$
Avenida Brasil	7	D	450	300	R\$ 764.960,00	
Ao lado esquerdo do imóvel avaliando				750	R\$ 700.000,00	
Custos Unitários Básicos de Construção CUB/m2 R1 baixo			Valor do lote R\$	Valor da Construção cub	Valor lote + construção	
		R\$ 2.180,00	R\$ 110.960,00	R\$ 654.000,00	R\$ 764.960,00	
			Valor do lote por m² R\$	Valor da Construção cub	Valor do lote + construção por m² amostra	
			R\$ 246,58	R\$ 2.180,00	R\$ 1.019,95	

Fator D

2.2.3. Tratamento Por Fatores

Para a análise exploratória dos dados, se faz necessário homogeneizar o **Estado de Conservação do Imóvel**, objeto da lide letra **F da tabela de Ross**, com amostras letra **D da tabela de Ross**, a fim de encontrar o fator que será considerado na análise dos dados.

Objeto da lide: Fator F

Apartamento 1 Objeto e sala comercial 1 da lide		
vida útil	60	anos
idade	45	anos
idade aparente	45	anos
fator F		
Aparente/real	75,00% de uso	
Ross	76,20%	



Objeto da lide: Fator D

Residência 1 (fundos) Objeto da lide		
vida útil	65	anos
idade	15	anos
idade aparente	15	anos
fator D		
Aparente/real	23,07% de uso	
Ross	21,80%	
Média das Edificações	49,00%	

Objeto das amostras: Fator D

Amostras utilizadas		
vida útil	65	anos
idade	40	anos
idade aparente (média)	31,16	anos
fator D		
Aparente/real	48% de uso	
Ross	40,70%	

Fator Ross considerado, o Estado do Imóvel avaliando e as amostras coletadas na região.

Fator Aplicável	8,30%
------------------------	--------------

Fator: 0,917

Utilizou-se também o **Fator Oferta**, com um desconto aplicável de **10%**, entre as amostras colhidas e efetivamente consideradas, conforme NBR-14.653-1 e NBR 14.653-2, para avaliações de imóveis urbanos.

Fator Aplicável	10% para pagamento à vista
------------------------	-----------------------------------

Fator: 0,90



[illegible]

Tabela do Método Comparativo Direto, tratamento de fatores, Método Chauvenet.

nedioarquitecto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

2.3.4. Campo de arbítrio:

Campo de Arbítrio, valores em R\$/m² -15% inferior e +15% superior

	Inferior	Central	Superior
Média	R\$ 1.178,44	R\$ 1.386,40	R\$ 1.594,36

Considerando o estudo acima de **15** amostras, sendo que algumas foram descartadas pelo motivo de ficar acima do desvio padrão, amostras sem resposta do proprietário, amostra sem retorno do corretor e algumas mais afastadas de 1000 metros do imóvel avaliando. Nessa perspectiva, foram aproveitadas **6** amostras.

3. Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário brasileiro viveu a última década de muito dinamismo e passou por duas fases bastante distintas. Primeiro, acompanhado o ciclo econômico do país em alta, experimentou um forte crescimento e registrou o auge da prosperidade.

Porém, com a desaceleração da economia brasileira nos anos mais recentes, entrou em uma curva descendente significativa, segundo análise FIPEZAP em 2019, houve um agravamento na situação do mercado imobiliário brasileiro, puxado pelo enfraquecimento na economia nacional, além das incertezas políticas, causando uma deflação no preço dos imóveis.

Na capital Curitiba, Paraná, apresentou um aumento de +15,41% em 2021 e conforme variação anual do preço médio de venda de imóveis, está indicando um aumento significativo em todas as cidades.





Figura 18, fonte: Índice Fipezap

4. Quesitos

Quesitos da parte do Sr. Valentin Darcin

1. Qual é a média de valor do m² e dos imóveis situados na Avenida Brasil?

R: R\$ 1.386,40 (Um mil, trezentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos), lote e edificações. Ver amostras e tabelas nas páginas 26, 27, 34, 35 e 36.

2. O imóvel possui fácil acesso e fácil localização?

R: Sim.

3. É possível descrever as características da região de localização do imóvel?

R: Sim, ver descrição nas páginas 4 a 8.

4. Qual o valor atualizado do imóvel em valor de mercado?

R: R\$ 877.120,00 (Oitocentos e setenta e sete mil, cento e vinte reais).

5. Qual seria o valor médio de locação do imóvel?

R: Quesito prejudicado, será indicado por semelhança de salas comerciais no entorno.

Residência 1: R\$ 920,00

Apartamento 1: R\$ 1.080,00

Sala comercial 1: R\$ 965,00

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

Av. Brasil na próxima esquina	110m ² com dois banheiros, sala comercial usada.	R\$ 18,18 /m ²	R\$ 2.000,00
Av. Brasil ao lado direito	40m ² com um banheiro, sala comercial nova.	R\$ 30,00 /m ²	R\$ 1.200,00
Av. Brasil ao lado do hotel	mais de 100m ² , sala comercial nova	R\$ 25,00 /m ²	R\$ 2.500,00

Fonte: site e contato com as proprietárias

6. Existe edificação?

R: Sim.

7. Em que consiste a edificação?

R: Sala comercial, apartamento e residência nos fundos.

8. Existem outras benfeitorias no imóvel? Quais seriam as benfeitorias?

Qual seria o valor das benfeitorias?

R: Sim, muros 126,02m² x R\$ 245,00: R\$ 30.874,90, portões e cerca frontal de metal 17,64m² x R\$ 285,00: R\$ 5.027,40. Ver situação pág. 9.

9. Qual o tamanho da área construída?

R: 193,16m²

10. O imóvel possui acesso a luz, água e esgoto?

R: Sim

11. Existem ocupantes no imóvel?

R: Sim

Quesitos do MUNICÍPIO DE MANOEL RIBAS ESTADO DO PARANÁ

1. Queira o Sr. Perito informar quais as medidas do terreno em questão.

R: Largura: 17,58m x Profundidade: 25,00m. Área total de 439,50m².

2. Queira o Sr. Perito informar quais as medidas da construção que há sobre o terreno.

R:193,16m²

3. Qual o tipo de utilização das construções existentes sobre o terreno?

R: Locação comercial e residencial.

4. Qual a divisão interna das edificações existentes no imóvel?

R: Ver página 9, situação.

5. Qual a idade das construções?

nedioarquiteto@gmail.com - Perito Judicial - (46) 99976 50 67
(46) 3225 8107 Pato Branco – Paraná.

R: Residência 1: Aproximadamente 15 anos, sala comercial e apartamento, mais de 40 anos.

6. Qual o padrão construtivo das edificações?

R: R1 baixo. Cub/PR, R\$ 2.180,00 (Dois mil, cento e oitenta reais), por metro quadrado de obra.

CUB/m²

SINDUSCONPR

Custos Unitários Básicos de Construção

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Outubro/2022

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Outubro/2022**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor, remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO

R-1

2.180,00

0,08%

PADRÃO NORMAL

R-1

2.690,52

-0,03%

PADRÃO ALTO

R-1

3.313,58

-0,05%

7. Qual o estado atual de conservação do imóvel?

R: Ver páginas 36 e 37.

F para sala comercial e apartamento (Entre reparos simples e importantes).

D para residência dos fundos (Entre regular e simples reparos).

8. Qual a localização do imóvel se comparado com o centro da cidade?

R: Ver páginas 4 a 8. O imóvel encontra-se a 130m da praça do Interventor Manoel Ribas.

9. O imóvel localiza-se em área comercial ou residencial?

R: O imóvel se localiza em uma área de transição residencial para comercial. Percebe-se uma modificação das edificações, direcionando-as para uso comercial, exemplo o edifício ao lado direito do imóvel avaliando e seus arredores.

10. Qual a média de valores do metro quadrado na região do imóvel em questão?

R: A média de valor é de R\$ 1.386,40 (Um mil, trezentos e oitenta e seis reais e quarenta centavos), lote e edificações.

11. Descrever os principais atributos que valorizam e que desvalorizam o imóvel vistoriado.

Valorizam:

R: A localização. Em um raio de 1000m, possui fácil acesso à escola, colégio, mercado, hospital, delegacia, praça e comércios variados; O lote tem boa largura no alinhamento predial (testada), terreno plano, pavimentação asfáltica e face norte. A parte interna da sala comercial está em bom estado. Possui potencial construtivo para mais pavimentos. Sala comercial 1 e apartamento 1 locados.

Desvalorizam:

R: Estado de conservação das duas edificações, as quais necessitam de reparos; Muro parcialmente demolido; Normas de acessibilidade em desacordo conforme NBR 9050; Janela da divisa em desacordo; Medidas reais do lote menores das indicadas na matrícula, reduzindo a área total em 10,50m²; O imóvel não está averbado, sem projeto, o que inviabiliza financiamento, e na questão de estar indisponível, também desvaloriza o imóvel. Conforme matrícula abaixo.



PROJUDI - Processo: 0002179-48.2017.8.16.0111 - Ref. mov. 410.2 - Assinado digitalmente por Diego Ramires Bittenocourt
20/10/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
MANOEL RIBAS - PR.

Venício Camargo - Agente Delegado
Marcelo Audry Benck Camargo - Agente Delegado Substituto

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

FICHA 1

MATRÍCULA Nº 7.544

RUBRICA

MATRÍCULA Nº 7.544

Protocolo nº 17.856 de 17 de dezembro de 2012.

IMÓVEL: LOTE DE TERRAS SOB Nº 08 (OITO), DA QUADRA Nº 02 (DOIS), COM A ÁREA DE 450,00M² (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), SITUADO NO LOTEAMENTO SANTO ANTONIO, NESTA CIDADE E COMARCA DE MANOEL RIBAS, ESTADO DO PARANÁ, com os seguintes limites e confrontações: **FRENTE:** Medindo 18,00 metros, confronta com a Avenida Brasil; **FUNDOS:** Medindo 18,00 metros, confronta com o Lote n. 08-A; **LADO DIREITO:** Medindo 25,00 metros, confronta com o lote n. 09; **LADO ESQUERDO:** Medindo 25,00 metros, confronta com parte do lote n. 08 e lote n. 07-A.

PROPRIETÁRIA: VANIL OLIVEIRA DARCIM, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº. 570.127.259-15, portadora da CI. RG sob nº. 2.184.125-0-SSP/PR e seu marido VALENTIN DARCIM, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº. 015.122.699-72, portador da CI. RG sob nº. 1.188.123-SSP/PR, casados sob o regime da comunhão universal de bens, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro no Município de Manoel Ribas-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 17.869, do Ofício de Ivaiporã-PR.

NOTA: Matrícula provisória aberta em conformidade com o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.

Dou fé *Marcelo Audry Benck Camargo* Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-1-7.544 Protocolo nº 17.856 de 17 de dezembro de 2012. **ÔNUS:** Promovo a presente averbação para constar que, na matrícula nº 17.869, Livro 2-RG do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Ivaiporã, Estado do Paraná, consta o seguinte ônus: **1) R-2-17.869:** Cédula de Crédito Comercial n. 96/00577-7, no valor de R\$11.960,00, com juros de 1% ao ano, emissão em data de 23.08.1996, vencível em 01.08.1999, emissão de YONE MARGARIDA BICHARA - EMP. PRIVADA - OUTRAS, representada por Yone Margarida Bichara, assina como intervenientes garanties Valentin Darcim e sua esposa Vanil Oliveira Darcim, à favor do Banco do Brasil S.A, agência de Manoel Ribas-PR, dando como garantia em **HIPOTECA CEDULAR DE 1º (PRIMEIRO) GRAU** o imóvel acima matriculado. Dou fé *Marcelo Audry Benck Camargo* Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

R-2-7.544 Protocolo nº 17.866 de 17 de Dezembro de 2012.

DATA: 17 de Dezembro de 2012.

TÍTULO: PENHORA JUDICIAL

DEVEDORES: VALENTIN DARCIM, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº. 015.122.699-72, portador da CI. RG sob nº. 1.188.123-SSP/PR e sua esposa VANIL OLIVEIRA DARCIM, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº. 570.127.259-15, portadora da CI. RG sob nº. 2.184.125-0-SSP/PR, casados sob o regime da comunhão universal de bens, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro nº 366 no Município de Manoel Ribas-PR.

CREDORES: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.

FORMA DO TÍTULO: Mandado Judicial expedido em 01.11.2012, pela Sra. Noelma Ferreira Soster, Escrivã do Ofício Cível, Família e Anexos da Comarca de Manoel Ribas, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0000618-62.2012.8.16.0111.

OBJETO DE PENHORA: O imóvel acima matriculado.

VALOR: R\$260.925,73 (duzentos e oitenta mil novecentos e vinte e cinco reais e setenta e três centavos).

FUNREJUS: R\$561,85, oficiado a Vara Cível, para incluir o valor do FUNREJUS e dos emolumentos no cálculo final do processo. Emols 1.293,62 VRC = R\$ 182,40. Dou fé *Marcelo Audry Benck Camargo* Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-3-7.544 Protocolo nº 19.027 de 13 de Agosto de 2013. **DATA:** 13 de agosto de 2013.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme ofício sob nº 717/2013, expedido aos 06.08.2013, dos autos de Ação Civil Pública, sob nº 0000895-44.2013.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Sra. Dra. Maria Tereza Thomaz, Juíza de Direito, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** em nome de VALENTIN DARCIM, inscrito no CPF/MF sob n. 015.122.699-72. Dou fé *Marcelo Audry Benck Camargo* Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://regidores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 05a9e9d4-ac79-412d-9117-661cc7c3aef1

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compulsório

saec

MATRÍCULA Nº 7.544

Este documento foi assinado digitalmente por VENICIO CAMARGO - 20/10/2022 09:34

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: PJTYQ EPSPRU T4FST 8YJAY

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: PJX9B RCZ43 RV2TH EEXWB

PROJUDI - Processo: 0002179-48.2017.8.16.0111 - Ref. mov. 410.2 - Assinado digitalmente por Diego Ramires Bittencourt
20/10/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula Imóvel

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registraradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 05a6eb0d-ac79-412d-9117-d61cc7c3aef1

AV-4-7.544 Protocolo nº 23.913 de 20/10/2016 DATA: 21 de outubro de 2016. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme decisão judicial, expedido aos 19.10.2016, dos autos de Improbidade Administrativa, sob nº 0000840-88.2016.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** até o limite de R\$ 202.710,55 (duzentos e dois mil setecentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos) sob imóvel objeto desta matrícula. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-5-7.544 Protocolo nº 25.285 de 20/10/2017 DATA: 16 de novembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1409/2017, expedido aos 18/10/2017, dos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa, sob nº 0001978-56.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, estado do Paraná, MM. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-6-7.544 Protocolo nº 25.286 de 20/10/2017 DATA: 16 de novembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1417/2017, expedido aos 20/10/2017, dos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa, sob nº 0001997-62.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Estado do Paraná, MM. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-7-7.544 Protocolo nº 25.350 de 08/11/2017 DATA: 04 de dezembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1499/2017, expedido aos 08/11/2017, dos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa, sob nº 0002083-33.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula, até o valor de R\$ 2.674.387,57. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-8-7.544 Protocolo nº 25.366 de 13/11/2017 DATA: 06 de dezembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1513/2017, expedido aos 09/11/2017, dos autos de Ação Civil Pública de Improbidade Administrativa, sob nº 0002082-48.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula, até o valor de R\$ 94.337,09. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-9-7.544 Protocolo nº 25.468 de 19/12/2017 DATA: 12 de janeiro de 2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1706/2017, expedido aos 18/12/2017, dos autos de Ação Civil Pública de Improbidade Administrativa, sob nº 0002384-77.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula, até o valor de R\$ 150.165,24. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

FUNARPEN



SELO DIGITAL
F754V.qkqPd.dMwS
I-4zNMH.TpL4X

SERVENTIA REGISTRAL DE IMÓVEIS DE MANOEL RIBAS-PR.

CERTIDÃO

CERTIFICO nos termos do § 12 da Lei 6.015 de 21/12/1973, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/1975, que a presente fotocópia é reprodução fiel desta matrícula, fotocopiada em sua íntegra e servirá como **CERTIDÃO DE INTERIO TEOR**, Matrícula nº 7.544.

"Nada Termos do art. 15, IV, do Decreto 93.242/1986, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão."

20 de outubro de 2022.
O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Venicio Camargo - Agente Delegado,
Marcelo Audry Benck Camargo - Escrevente Juramentado,
Leoni Dirckzen - Escrevente Juramentado.

onr
Certidão emitida pelo SRI
www.registradores.onr.org.br
Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado
saec

Este documento foi assinado digitalmente por VENICIO CAMARGO - 2010/2022 09/34

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação de sigle em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PUTYQ EPSRU T4F3T BY JAY

Fonte: Registro de Imóveis

5. Conclusão

Após o levantamento de todas as amostras, bem como a lapidação dos dados encontrados, apresento abaixo o **valor de venda** do imóvel urbano no lote nº **8 (oito)**, quadra nº **2 (dois)**, situado na Avenida Brasil, nº **1033**, Loteamento Santo Antônio, na cidade de Manoel Ribas, Paraná, conforme matrícula nº **7.544** do Registro de Imóveis.

R\$ 1.386,40 x 632,66m²

VALOR: R\$ 877.120,00 (Oitocentos e setenta e sete mil, cento e vinte reais).

6. Encerramento

Tendo concluído o presente Laudo Pericial em 46 folhas em formato A4 em um só lado, me coloco à disposição para dirimir qualquer dúvida existente.

Nestes termos,

Peço deferimento,

Pato Branco, 08 de Novembro de 2022.

Nédio Duarte Ribeiro

Perito Judicial – Arquiteto e Urbanista

CPF: 022.741.569-80

CAU: A 86004-2



PROJUDI - Processo: 0002179-48.2017.8.16.0111 - Ref. mov. 420.2 - Assinado digitalmente por Nedio Duarte Ribeiro:02274156980
08/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Complementação de Laudo Pericial

PROJUDI - Processo: 0002179-48.2017.8.16.0111 - Ref. mov. 410.2 - Assinado digitalmente por Diego Ramires Bittencourt
20/10/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula Imóvel



REGISTRO DE IMÓVEIS
MANOEL RIBAS - PR.

Venício Camargo - Agente Delegado
Marcelo Audry Benck Camargo - Agente Delegado Substituto

LIVRO 2 REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 7.544

FICHA 1

RUBRICA

MATRÍCULA Nº: 7.544.

Protocolo nº 17.856 de 17 de dezembro de 2012.

IMÓVEL: LOTE DE TERRAS SOB Nº 08 (OITO), DA QUADRA Nº 02 (DOIS), COM A ÁREA DE 450,00M² (QUATROCENTOS E CINQUENTA METROS QUADRADOS), SITUADO NO LOTEAMENTO SANTO ANTONIO, NESTA CIDADE E COMARCA DE MANOEL RIBAS, ESTADO DO PARANÁ, com os seguinte limites e confrontações: **FRENTE:** Medindo 18,00 metros, confronta com a Avenida Brasil; **FUNDOS:** Medindo 18,00 metros, confronta com o Lote n. 08-A; **LADO DIREITO:** Medindo 25,00 metros, confronta com o lote n. 09; **LADO ESQUERDO:** Medindo 25,00 metros, confronta com parte do lote n. 08 e lote n. 07-A.

PROPRIETÁRIA: VANIL OLIVEIRA DARCIM, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº. 570.127.259-15, portadora da CI. RG sob nº. 2.184.125-0-SSP/PR e seu marido VALENTIN DARCIM, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº. 015.122.699-72, portador da CI. RG sob nº. 1.188.123-SSP/PR, casados sob o regime da comunhão universal de bens, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro no Município de Manoel Ribas-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº. 17.869, do Ofício de Ivaiporã-PR.

NOTA: Matrícula provisória aberta em conformidade com o item 16.2.13 do Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.

Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-1-7.544 Protocolo nº 17.856 de 17 de dezembro de 2012. **ÔNUS:** Promovo a presente averbação para constar que a matrícula nº 17.869, Livro 2-RG do Cartório de Registro de Imóveis da Cidade e Comarca de Ivaiporã, Estado do Paraná, consta o seguinte ônus: **1) R-2-17.869:** Cédula de Crédito Comercial n. 96/00577-7, no valor de R\$11.960,00, com juros de 1% ao ano, emissão em data de 23.08.1996, vencível em 01.08.1999, emissão de YONE MARGARIDA BICHARA - EMP. PRIVADA - OUTRAS, representada por Yone Margarida Bichara, assina como intervenientes garantes Valentin Darcim e sua esposa Vanil Oliveira Darcim, à favor do Banco do Brasil S.A, agência de Manoel Ribas-PR, dando como garantia em **HIPOTECA CEDULAR DE 1º (PRIMEIRO) GRAU** o imóvel acima matriculado. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

R-2-7.544 Protocolo nº 17.866 de 17 de Dezembro de 2012.

DATA: 17 de Dezembro de 2012.

TÍTULO: PENHORA JUDICIAL

DEVEDORES: VALENTIN DARCIM, comerciante, inscrito no CPF/MF sob nº. 015.122.699-72, portador da CI. RG sob nº. 1.188.123-SSP/PR e sua esposa VANIL OLIVEIRA DARCIM, do lar, inscrita no CPF/MF sob nº. 570.127.259-15, portadora da CI. RG sob nº. 2.184.125-0-SSP/PR, casados sob o regime da comunhão universal de bens, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua 7 de Setembro nº 366 no Município de Manoel Ribas-PR.

CREDORA: MINISTÉRIO PÚBLICO DO ESTADO DO PARANÁ.

FORMA DO TÍTULO: Mandado Judicial expedido em 01.11.2012, pela Sra. Noelma Ferreira Soster, Escrivã do Ofício Cível, Família e Anexos da Comarca de Manoel Ribas, extraído dos autos de Execução de Título Extrajudicial nº 0000618-62.2012.8.16.0111.

OBJETO DE PENHORA: O imóvel acima matriculado.

VALOR: R\$280.925,73 (duzentos e oitenta mil novecentos e vinte e cinco reais e setenta e três centavos).

FUNREJUS: R\$561,85, oficiado a Vara Cível, para incluir o valor do FUNREJUS e dos emolumentos no cálculo final do processo. Emols 1.293,62 VRC = R\$ 182,40. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-3-7.544 Protocolo nº 19.027 de 13 de Agosto de 2013. **DATA:** 13 de agosto de 2013.

INDISPONIBILIDADE DE BENS: Conforme ofício sob nº 717/2013, expedido aos 06.08.2013, dos autos de Ação Civil Pública, sob nº 0000895-44.2013.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Sra. Dra. Maria Tereza Thomaz, Juíza de Direito, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** em nome de VALENTIN DARCIM, inscrito no CPF/MF sob n. 015.122.699-72. Dou fé Marcelo Audry Benck Camargo Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

onr

Certidão emitida pelo SREI
www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

MATRÍCULA Nº
7.544

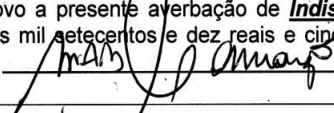
Esse documento foi assinado digitalmente por VENICIO CAMARGO - 20/10/2022 09:34

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTYQ EPSRU T4F3T 8YJAY

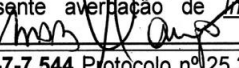
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5H5 FSV83 6L6YG 3CGQY

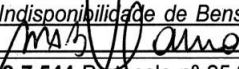
PROJUDI - Processo: 0002179-48.2017.8.16.0111 - Ref. mov. 420.2 - Assinado digitalmente por Nedio Duarte Ribeiro:02274156980
08/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE LAUDO PERICIAL. Arq: Complementação de Laudo Pericial

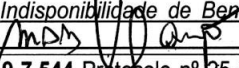
PROJUDI - Processo: 0002179-48.2017.8.16.0111 - Ref. mov. 410.2 - Assinado digitalmente por Diego Ramires Bittencourt
20/10/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE CUMPRIMENTO DE INTIMAÇÃO. Arq: Matrícula Imóvel

AV-4-7.544 Protocolo nº 23.913 de 20/10/2016 **DATA:** 21 de outubro de 2016. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme decisão judicial, expedido aos 19.10.2016, dos autos de Improbidade Administrativa, sob nº 0000840-88.2016.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** até o limite de R\$ 202.710,55 (duzentos e dois mil setecentos e dez reais e cinquenta e cinco centavos) sob imóvel objeto desta matrícula. Dou fé  Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-5-7.544 Protocolo nº 25.285 de 20/10/2017 **DATA:** 16 de novembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1409/2017, expedido aos 18/10/2017, dos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa, sob nº 0001978-56.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Estado do Paraná, MM. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula. Dou fé  Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-6-7.544 Protocolo nº 25.288 de 20/10/2017 **DATA:** 16 de novembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1417/2017, expedido aos 20/10/2017, dos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa, sob nº 0001997-62.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Estado do Paraná, MM. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula. Dou fé  Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-7-7.544 Protocolo nº 25.350 de 08/11/2017 **DATA:** 04 de dezembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1499/2017, expedido aos 08/11/2017, dos autos de Ação Civil de Improbidade Administrativa, sob nº 0002083-33.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula, até o valor de R\$ 2.674.387,57. Dou fé  Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-8-7.544 Protocolo nº 25.366 de 13/11/2017 **DATA:** 06 de dezembro de 2017. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1513/2017, expedido aos 09/11/2017, dos autos de Ação Civil Pública de Improbidade Administrativa, sob nº 0002082-48.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula, até o valor de R\$ 94.337,09. Dou fé  Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

AV-9-7.544 Protocolo nº 25.468 de 19/12/2017 **DATA:** 12 de janeiro de 2018. **INDISPONIBILIDADE DE BENS:** Conforme ofício sob nº 1706/2017, expedido aos 18/12/2017, dos autos de Ação Civil Pública de Improbidade Administrativa, sob nº 0002384-77.2017.8.16.0111, pelo Juízo de Direito da Comarca de Manoel Ribas, Exma. Senhora Doutora Amanda Vaz Cortesi von Bahten, promovo a presente averbação de **Indisponibilidade de Bens** sob imóvel objeto desta matrícula, até o valor de R\$ 150.165,24. Dou fé  Marcelo Audry Benck Camargo. Agente Delegado Substituto.

FUNARPEN



SELO DIGITAL
F754V.qkqPd.dMWS
I-4zNMH.TpL4X
<https://selo.funarpem.com.br>

SERVENTIA REGISTRAL DE IMÓVEIS DE MANOEL RIBAS-PR.

CERTIDÃO

CERTIFICO nos termos do § 1º da Lei 6.015 de 21/12/1973, alterada pela Lei 6.216 de 30/06/1975, que a presente fotocópia é reprodução fiel desta matrícula, fotocopiada em sua integral e servirá como **CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR**, Matrícula nº 7.544.

"Nos Termos do art. 1º, IV, do Decreto 93.240/1986, a presente certidão é válida por 30 (trinta) dias a partir da data de emissão."

20 de outubro de 2022.

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ,

- () Venício Camargo - Agente Delegado,
() Marcelo Audry Benck Camargo - Escrevente Juramentado.
() Leoni Dirksen - Escrevente Juramentada.

onr

www.registradores.onr.org.br

Serviço de Atendimento
Eletrônico Compartilhado

saec

Esse documento foi assinado digitalmente por VENICIO CAMARGO - 20/10/2022 09:34

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJTYQ EPSRU T4F3T 8YJAY

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.tpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJ5H5 FSV83 6L6YG 3CGQY

10/11/2022: CONCLUSOS PARA DECISÃO.

Data: 10/11/2022

Movimentação: CONCLUSOS PARA DECISÃO

Complemento: Responsável: Larissa Ferraz Koteski. Envio do concluso agendado por Jocilene Oliveira da Luz (Analista Judiciária)

Por: SISTEMA PROJUDI

14/11/2022: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE LAUDO PERICIAL.

Data: 14/11/2022

Movimentação: JUNTADA DE PETIÇÃO DE COMPLEMENTAÇÃO DE LAUDO PERICIAL

Por: NÉDIO DUARTE RIBEIRO

Relação de arquivos da movimentação:

- Complementação de Laudo Pericial
- Complementação de Laudo Pericial

**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12552750**Verificar Autenticidade**

1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: NÉDIO DUARTE RIBEIRO
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista

CPF: 022.XXX.XXX-80
Nº do Registro: 000A860042

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI12552750I00CT001
Data de Cadastro: 08/11/2022
Data de Registro: 08/11/2022
Tipologia: Misto

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$108,69

Pago em: 08/11/2022

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ COMARCA DE MANOEL
RIBAS VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE MANOEL RIBAS
Tipo: Órgão Público
Valor do Serviço/Honorários: R\$5.850,00

CPF/CNPJ: 00.XXX.XXX/0000-00
Data de Início: 09/11/2022
Data de Previsão de Término:
08/12/2022

3.1.1 Dados da Obra/Serviço Técnico

CEP: 85260000 Nº: 1033
Logradouro: AVENIDA BRASIL Complemento:
Bairro: CENTRO Cidade: MANOEL RIBAS
UF: PR Longitude:

Latitude:

3.1.2 Descrição da Obra/Serviço Técnico

Laudo Pericial: O objetivo do trabalho é avaliar o valor de mercado do imóvel urbano no lote nº 8 (oito), quadra nº 2 (dois), situado na Avenida Brasil, nº 1033, na cidade de Manoel Ribas, Paraná, conforme matrícula nº 7.544 do Registro de Imóveis.

3.1.3 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.

3.1.4 Dados da Atividade Técnica

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.5 - PERÍCIA
Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.6 - AVALIAÇÃO

Quantidade: 632.66
Unidade: metro quadrado
Quantidade: 632.66
Unidade: metro quadrado



**CAU/BR**Conselho de Arquitetura
e Urbanismo do Brasil

Registro de Responsabilidade Técnica - RRT

RRT 12552750**Verificar Autenticidade**

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.7 - LAUDO TÉCNICO

Quantidade: 632.66
Unidade: metro quadrado

4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI12552750I00CT001	PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ INICIAL COMARCA DE MANOEL RIBAS VARA DA FAZENDA PÚBLICA DE MANOEL RIBAS	INICIAL	08/11/2022

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista NÉDIO DUARTE RIBEIRO, registro CAU nº 000A860042, na data e hora: 08/11/2022 21:43:28, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**)

A autenticidade deste RRT pode ser verificada em: <https://siccau.cau.br.gov.br/app/view/sight/externo?form=Servicos>, ou via QRCode.



