

Laudo Técnico

**Avaliação
do
Valor da Terra Nua**

NBR 14.653-3 da ABNT

**Município
de
Guaira - PR.**

SUMÁRIO

I	- Considerações Gerais.....	03
II	- Identificação do Responsável Técnico.....	08
III	- Identificação do Proponente.....	09
IV	- Identificação do Local da Avaliação.....	10
V	- Objetivo do Laudo de Avaliação.....	11
VI	- Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto.....	12
VII	Vistoria	
	a) Caracterização da Região / Município.....	14
	b) Distribuição das Áreas.....	19
VIII	- Avaliação	
	a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel.....	35
	b) Critérios de Avaliação.....	37
	c) Valoração do Preço Total do Imóvel por hectare.....	43
	d) Preços Pesquisados através de Fichas de Coletas.....	45
	d.1) <u>Homogeneização dos preços</u>	46
	d.2) <u>Demonstração dos Tratamentos Estatísticos</u>	57
	e) Campo de Arbítrio.....	59
	f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas.....	60
	g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas.....	60
	h) Valoração da Terra Nua – VTN.....	66
IX	- Quanto a Fundamentação.....	68
X	- Considerações Finais.....	69
XI	- Referências Bibliográficas.....	70
	- Documentos e Fotos.....	71

Laudo Técnico

I – Considerações Gerais

As propriedades rurais são imóveis cuja melhor alternativa econômica de exploração é por meio da atividade agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

É comum encontrarmos laudos que caracterizam o imóvel como de vocação rural, mas, simplesmente por estarem dentro do perímetro urbano da cidade (definido por decreto municipal), fazem a avaliação como se urbano fosse. O que é um erro, na maioria dos casos.

Fazendas têm a característica de ter vocação rural. E tem esta vocação porque o valor destas propriedades está baseado nas suas características intrínsecas, influenciadas por fatores externos. Ou seja, a renda possível de ser explorada, que permitirá um retorno sobre o capital investido, é fruto de atividade relacionada com produção animal ou vegetal. Estes bens devem ser avaliados como imóveis rurais.

O valor dos bens imóveis reside na sua capacidade de gerar renda, que é proporcionada pela localização, condições de acesso, infraestrutura pública nas proximidades, aptidão dos solos às atividades inerentes, infraestrutura de apoio no próprio imóvel, condições climáticas, restrições ambientais e legais, capacidade de gerenciamento, dentre outras inúmeras variáveis.

O valor das propriedades rurais reside na relação entre a propriedade e os acontecimentos no mercado agrícola. Na avaliação de propriedades destinadas à produção agrícola, devem-se entender as características únicas dos imóveis, e as influências externas devem ser interpretadas tendo em vista a conjuntura econômica.

Para entender o significado destas influências externas é essencial que o engenheiro de avaliação rural compreenda a dependência do valor de terras rurais na economia agrícola. O valor das terras tende a incrementar em tempos de preços de commodities elevados e decrescer quando estas commodities baixam.

Por causa da estreita relação entre o custo da produção de uma commodity e o lucro originário desta atividade, a avaliação de propriedades agrícolas demanda um conhecimento detalhado do processo de produção agrícola. O conhecimento do sistema de produção de uma commodity em particular e o gerenciamento deste empreendimento na específica região rural são essenciais. Ambas as qualidades da produção agrícola e a capacidade de manter esta produção são considerações significantes. Elas dependem de dois ingredientes: a capacidade inerente de produção da propriedade e a qualidade de uma administração com capacidade de antecipações.

No cerne do valor das terras agrícolas está a capacidade de produção do solo na qual a produção agrícola toma lugar. Isto pode ser incrementado ou diminuído pela administração. Boas práticas culturais, conservação do solo cuidadosa e modificações técnicas podem aumentar a produção. Na outra ponta, negligência pode diminuir seriamente a capacidade de produção até dos melhores solos.

O engenheiro de avaliação rural deve ter um amplo conhecimento de economia agrícola, tendências de valor de terras, mercado de commodities, produções e colheitas, composição e produtividade de solos, recursos hídricos, conservação de solos e meio ambiente, tanto quanto peculiaridades do financiamento rural.

A aplicação das técnicas básicas de avaliação em propriedades rurais é significativa perto do contexto de tantos assuntos.

O trabalho do engenheiro de avaliação rural é o de identificar, presumir e analisar todas as informações relevantes e interpretá-las no contexto dos princípios econômicos, aplicando as técnicas apropriadas que resultarão na estimativa de valor. É a capacidade de entender a rede de influências sobre o valor das terras e na habilidade de analisá-las e relacioná-las com a propriedade em estudo que diferencia o engenheiro de avaliação rural profissional.

Para a avaliação de propriedades com vocação rural faz-se necessário que o profissional tenha conhecimentos de engenharia agrônoma e suas especialidades como florestal e zootecnia, além dos conhecimentos gerais de engenharia de avaliações e do mercado imobiliário rural.

Como muito bem define o ilustre eng. Paulo Grandiski, além destes princípios acima relatados, sabe-se também que os preços das transações imobiliárias têm um grande componente racional, lógico, da ordem de 70 a 90% na formação dos preços, e outro emocional, da ordem de 10 a 30%, em que os preços oscilam de forma aleatória, dependendo do maior ou menor poder de barganha ou habilidade dos compradores e vendedores, interesse específico naquele imóvel, etc.

E continua o eng. Grandiski: "todo engenheiro de avaliação honesto se propõe a encontrar o "verdadeiro valor de mercado do imóvel". Conceitos mais recentes, como os adotados pela norma para avaliação de imóveis urbanos do IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo), explicitam que esse valor corresponde ao valor médio praticado no mercado, dentro da aleatória de flutuação normal dos preços, descrito no parágrafo anterior."

Na infinita gama de imóveis existentes, é lógico que vamos nos deparar com casos simples de serem resolvidos, onde a necessidade de conhecimentos específicos não é tão exigente, como também vamos enfrentar casos extremamente complexos, demandando conhecimentos teóricos e práticos de excelência. Cabe ao profissional identificar estas situações, confrontá-las com as normas técnicas existentes, analisar e interpretar sua aplicação e finalmente, identificar os modelos matemáticos mais

As terras, para serem avaliadas, devem ser classificadas, pois existem diferentes categorias de terras, tais como terras férteis e não férteis, íngremes, pedregosas, arenosas, etc.

Na Engenharia de Avaliações, quando voltada para o meio rural, há necessidade que sejam atribuídos diferentes valores para as diferentes categorias de terras. Esses valores, que representam a capacidade de gerar rendimentos, devem ser atribuídos em função de uma adequada classificação de terras.

Os conceitos de classificação de terras, já consagrados em nosso meio e de acordo com a NBR 14.653-3, da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas - "Avaliação de Imóveis Rurais", devem ser baseados na adoção de Classes de Capacidade de Uso das Terras.

As características intrínsecas e extrínsecas das terras (topografia, erosão, fertilidade, textura, drenagem, etc.), em conjunto com condições climáticas e de ordem socio-econômica, pressupõem os diferentes usos das propriedades rurais.

A somatório dessas características e condições permitem uma classificação de terras, que pode ser empírica ou técnica.

A classificação empírica tem caráter regional e sua nomenclatura apresenta-se vaga, pois expressões como "campo de primeira", "campo fino", "terras de primeira", "terras de cultura", "culturão", "meia cultura", "terras mistas", etc., podem ter significados diferentes para os mesmos tipos de terras, ou vice-versa.

Para evitar essas distorções, há necessidade que a classificação de terras tenha um cunho técnico, estabelecido com base na ordenação das suas características e condições.

A classificação adequada das terras deve ser como base nos critérios normativos de "Capacidade de Uso". A capacidade de uso das terras representa, hoje, a sua capacidade de produção com conseqüente rendimento econômico. Quando se diz hoje, está se referindo à classificação de terras, adotada no Brasil, a qual teve sua origem com E. A. Norton no seu trabalho "Land Classification as Aid in Soil Conservation Operations - Bulletin 421 - University of Missouri -1940", em classes de capacidade, as quais visavam apenas estabelecer a base para estudos com fins conservacionistas.

II - Identificação do Responsável Técnico

- a) Nome:** Rogério Andrade Giovanini
- b) Endereço:** Rua Graciosa, 234 - Maringá - PR
- c) Fone:** (44) 3222-5750 / (44) 99972-4685
- d) Email:** ragiovanini@uol.com.br
- e) Formação Universitária:** Engenheiro Agrônomo
- f) Registro no CREA:** 23.368 e Carteira nº 10.926/D PR.

III - Identificação do Proponente

- a) Nome da Proponente:** FAEP - FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA
DO ESTADO DO PARANÁ
- b) Número do CNPJ:** 76.595.396/0001-29
- c) Endereço:** Rua Marechal Deodoro nº 450– Curitiba – PR.
- d) Fone:** (41) 2169-7988

IV - Identificação do Local da Avaliação

a) Nome do Local: Município de Guaíra - PR

b) Área: 56.870,73 ha

c) Município: Guaíra - PR.

d) Comarca: Guaíra - PR

d) Faixa de Fronteira: Sim

e) Zona Urbana: Não

f) Zona Especial: Não

g) Coordenadas Geográficas:

- LATITUDE: 24° 5'17.40"S
- LONGITUDE: 54°15'9.88"O

I) Matrículas C. R. I. de Guaíra – PR.

V - Objetivo do Laudo Técnico

O conhecimento pormenorizado da classificação do solo, das informações sobre a cobertura vegetal, o relevo, a delimitação geográfica de um sistema taxonômico, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, vão permitir juntamente com a pesquisa de preços dos vários tipos de capacidade de uso da terra, chegarmos no preço real do imóvel e a distribuição das áreas.

Para esse detalhamento, se faz necessário à vistoria presencial na área e região, que demanda tempo para levantamento de dados de campo e para confecção de um Laudo Técnico com base em NBR.

Normalmente, quando se realiza a pesquisa de preços, busca-se no mínimo entre 10 a 15 fontes de informação, sendo que a NBR 14653 - 3 – 2019, considera no item 1 da Tabela 2 – “Número de dados de mercado efetivamente utilizados” – a pontuação de “18” para maior que seis informantes e de “9” para menor de seis. A soma dos pontos de todos os itens desta tabela (em anexo) ao ficar entre “71 -100” obtêm “Grau de Precisão III”.

Para fazer pesquisa de preços com várias fontes para data atual ou seja: março de 2024, foi necessário buscar informações na região, por vários municípios como Guaíra, Terra Roxa, Marechal Cândido Rondon e outros, pelo fato ser uma região homogênea quanto ao tipo de solo, declive, uso do solo, pequenas distâncias entre eles, etc. Segundo informações de técnicos oficiais e privados, corretores informais e privados e profissionais ligados à área rural, do segundo semestre de 2023 até o momento, houve poucos negócios realizados, havendo, portanto, um número significativo de “imóveis ofertados”.

VI - Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto

a) Quanto à atualidade dos elementos:

Os preços das áreas de pastagens, culturas temporárias, culturas perenes, etc., foram tomados com base nas pesquisas realizadas em empresas privadas, cartórios, órgãos oficiais e corretores de terra/gado para o momento atual, ou seja: de março de 2024.

b) Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos:

homogeneidade dos elementos entre si; - Os valores fornecidos, foram do preço total de imóvel paradigma e outros imóveis da mesma região com características similares, fornecidos pelas empresas e corretores para a atualidade (2024), os quais foram devidamente ajustados quanto a: fator de oferta; índice de atualização; Classe de capacidade do uso do solo; transformação para preço a vista e acessibilidade.

contemporaneidade; segundo os valores praticados de mercado para o segundo semestre do ano de 2023 e primeiro semestre de 2024.

numero de dados da mesma natureza: doze

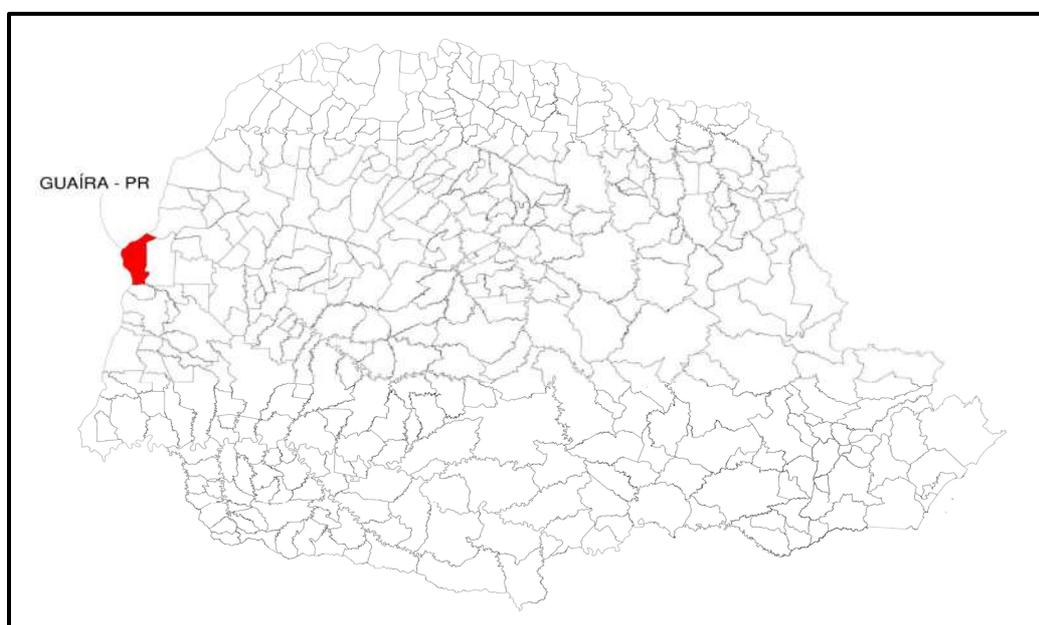
c) Quanto ao valor total do imóvel: A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topoedafoclimáticas do Município de Guaíra, Terra Roxa, Marechal Cândido Rondon e outros. Foram fontes idôneas, como Tabelionatos de Notas, Cartórios de Registro de Imóvel, EMATER, DERAL – SEAB, Banco Bradesco Avaliador do Banco do Brasil, Cooperativas, Sites de empresas privadas, Engenheiros agrônomos, Corretores privados e informais, sendo todos os informantes instalados nos municípios acima.

d) Pressupostos

d.1) Local: Município de Guaíra

d.2) Limites e Confrontações:

- **Norte:** Município de Altônia
- **Sul:** Arroio Guaçú
- **Leste:** Município de Terra Rica
- **Oeste:** Rio Paraná



1. **d.3) Roteiro de Acesso:** Partindo do Município de Umuarama pela Rodovia PR 323 até o Município de Iporã, continuando agora pela BR 272 até o fim da mesma por 56 km, onde inicia Município de Guaíra.

d.4) Documentos e material utilizados nesta avaliação: Mapas do Imóvel, imagem de Satélite, Mapas regionais, Levantamento de Reconhecimento dos Solos do PR., etc. (DOC. 02–03-04-05-06).

VII - Vistoria

a) Caracterização da Região / Caracterização do Município

Neste laudo técnico – a região e o município de Guaíra coincidem com o mesmo perímetro.

Nesta região tem aptidão para agricultura anual (soja, milho, etc), pastagens, cana-de-açúcar, mandioca, etc. principalmente pela topografia de seus solos, havendo boas opções para culturas temporárias e permanentes e boas condições para uma pecuária de leite e corte, tanto para animais zebuínos, como para animais de cruzamento industrial. Existe uma estrutura viária boa e saneamentos básicos de bom nível e próximo à grandes centros, como Umuarama e Maringá.

a.1) Aspectos Físicos

a.1.1. Clima

A área onde se localiza a propriedade apresenta como características climáticas um clima subtropical úmido, mesotérmico, com verões quentes, geadas menos freqüentes, sem estação seca definida, onde o mês mais quente apresenta temperatura média de 25°C e no mês mais frio a temperatura média é de 18°C.

A umidade relativa do ar está em torno de 75 a 85%.

As precipitações médias tem sido de 1.200 a 1.500 mm.

A classificação climática de Koeppen, segundo o IAPAR (1978) da região é o Cfa. (FONTE: <https://www.idrparana.pr.gov.br/system/files/publico/agrometeorologia/atlas-climatico/atlas-climatico-do-parana-2019.pdf>)

a.1.2. Vegetação

A Mata Tropical do Norte e Noroeste, em sua boa parte, foi sucedida pela cafeicultura e a pecuária. Uma pequena quantidade de remanescentes ainda existentes possivelmente aparece em unidades de conservação. Grandes exemplos disso são o Parque do Ingá e o Horto Florestal em Maringá e a reserva denominada Mata do Godoy. Esta última fica a 20 km de Londrina.

Essa mata possuía ambas as características distintas:

A primeira, mais enriquecida de espécies vegetais como a peroba, o pau-d'alho, figueira-branca e o palmito, compreendia a região de "terra roxa", que fica nas margens dos rios Paraná, Piquirí, Paranapanema e Ivaí.

A segunda, mais empobrecida de espécies vegetais, abrangia a região formada pelo arenito Caiuá, localizada nas margens dos rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do rio Piquiri. (FONTE:

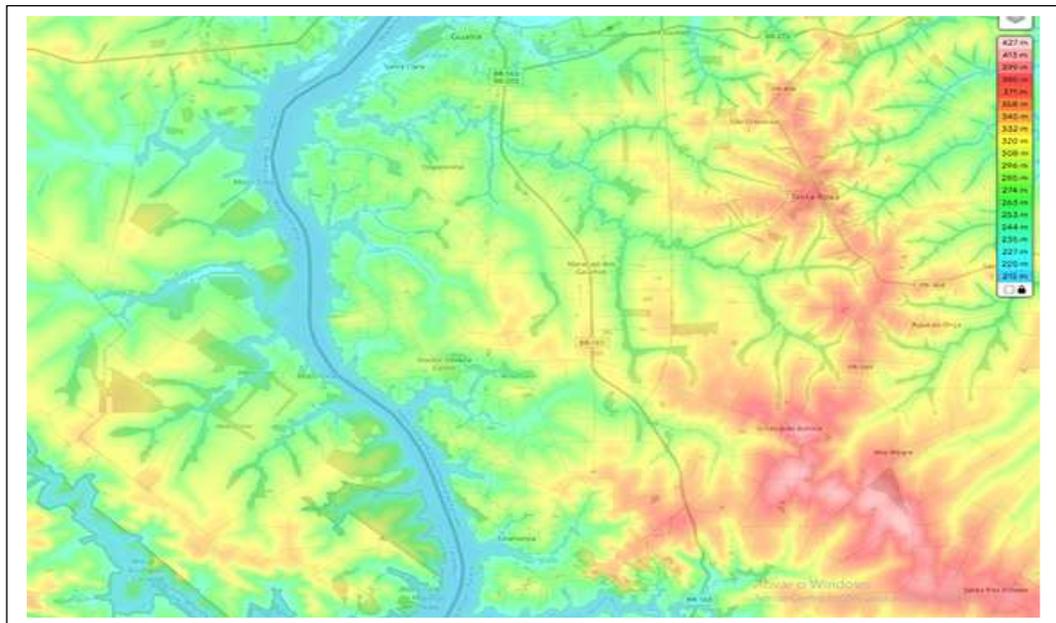
https://pt.wikipedia.org/wiki/Vegeta%C3%A7%C3%A3o_do_Paran%C3%A1)

a.1.3. Relevo

O relevo é suave ondulado, constituído por elevações de topos aplainados, vertentes longas com centenas a milhares de metros de comprimento declives suaves de 0 a 5%.

05 % Plano

95% Suave Ondulado



Fonte: <https://pt-br.topographic-map.com/map-srjz4/Paran%C3%A1/?center=-22.8534%2C-52.33406&zoom=12>

a.1.4. Solos (Mapa do Tipo de Solos – DOC 04)

a.1.4.1. LVe1 – LATOSSOLO VERMELHO Eutrófico - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado.

Moderado textura média fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado e praticamente plano. Tiveram como material responsável pela formação destes solos, principalmente resíduos intemperizados de rochas sedimentares, de natureza argilosa, podendo apresentar mistura com material arenoso. São solos com boas condições físicas e ocorrem em locais de topografia plana a suave, sendo facilmente mecanizáveis, sendo necessárias correções e adubações para elevar e manter um bom nível de fertilidade. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 65% do município.

a.1.4.2. NVe2 - Nitossolos Vermelhos Eutroféricos - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado.

Solos constituídos por material mineral, que apresentam horizonte B nítico abaixo do horizonte A com argila de atividade baixa ou caráter alítico na maior parte do horizonte B, dentro de 150cm da superfície do solo. Têm textura argilosa ou muito argilosa (teores de argila maiores que 350g/kg de solo a partir do horizonte A) e relação textura! igual ou menor que 1,5. São, em geral, moderadamente ácidos a ácidos, com argila de atividade baixa ou com caráter alítico, com composição caulínico - oxídica. Quando possuem o caráter alítico apresentam mineralogia da argila com hidróxi-Al entre camadas. Podem apresentar horizonte A de qualquer tipo. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 15% do município

a.1.4.3. PVe3 - ARGISSOLO VERMELHO Eutrófico - típico textura argilosa/média A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado.

São solos de baixa fertilidade natural, o que faz com que além de adubações para elevar e manter uma boa fertilidade sejam necessárias também práticas conservacionistas intensivas. Dentro de um sistema racional de

exploração, podem apresentar boa produtividade, tendo-se ainda o cuidado na escolha das culturas. Devido à elevada susceptibilidade à erosão, o uso de pastagens seria também uma boa alternativa em toda a área desta unidade.

A coloração é também bastante variável entre as diversas unidades desta classe, indo desde avermelhado-escuro até vermelho-amarelado. Ao longo do mesmo perfil, a intensidade de variações de cores vai depender, porém, da unidade considerada, sendo que nas variedades abruptas, estas variações são bastante intensas, passando de uma coloração clara ou pálida no A para avermelhada no Bt, enquanto que para a maioria das demais unidades tais variações menos acentuadas. Este tipo de solo ocorre em mais de 10% do município.

a.1.4.4. Ainda existem outros tipos de solo de menor expressão e menores áreas conforme podemos ver no MAPA DO TIPO DE SOLOS (DOC. 04), listados abaixo, os quais este tipo de solo ocorre em aproximadamente 10% do município.

RLe12 - Neossolos Litólicos Eutróficos - Associação de: NEOSSOLO LITÓLICO Chernossólico típico fase relevo forte ondulado e montanhoso substrato rochas eruptivas básicas + CHERNOSSOLO ARGILÚVICO Férrico saprolítico relevo forte ondulado, ambos fase pedregosa floresta tropical subperenifólia + NITOSSOLO VERMELHO Distroférrico típico A moderado, fase floresta tropical perenifólia relevo ondulado, todos textura argilosa

GX1 - Gleissolos Háplicos - Indiscriminado textura argilosa fase campo e floresta tropical perenifólia de várzea relevo plano (incluem NEOSSOLOS QUARTZARÊNICOS Hidromórficos)

OX1 - Organossolos Háplicos - Sáprico típico fase campo subtropical de várzea relevo plano

MDo - Chernossolos Rêndzicos Órticos

a.1.5. Disponibilidade de Recursos Hídricos

O principal rio que passa nesta região é o Rio Paraná ao oeste deste município e o Arroio Guaçu ao sul. Existem vinte e nove nascentes dentro do município de Guaíra, as quais, todas desaguam no Rio Paraná.

a.2) Melhoramentos Públicos existentes

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a BR 272 que leva até Umuarama; a Rodovia MS 163 para o Estado do Mato Grosso do Sul e a Rodovia BR 162 que vai a Medianeira, Foz do Iguaçu e Cascavel, além de inúmeras estradas municipais em bom estado de conservação.

a.3) Serviços Comunitários

Transporte coletivo na região de passageiros, transporte escolar; ensino de primeiro, segundo e universitário grau em Guaíra. Possui o município rede bancária com Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, e outros Guaíra. Existe também, profissionais da saúde (médicos e dentistas); Supermercados, Delegacia de Polícia Civil e Assistência Técnica Agronômica, com a EMATER.

a.4) Potencial de Utilização

A estrutura fundiária da região é boa, contando com propriedades de pequeno e médio porte, sendo assistidas por engenheiros agrônomos e veterinários da EMATER, empresas privadas e cooperativas, possuindo armazenagem com secadores para grãos na Cooperativa C Vale, na Integrada Cooperativa, Coopagril Cooperativa, Uniprime Pioneira e outras. Existem estradas vicinais e rodovias pavimentadas de boa conservação. Possui ainda mão-de-obra disponível para agricultura e pecuária.

b) Distribuição das Áreas

b.1. Área Total

Este município foi medido topograficamente, sendo que todas as áreas com o perímetro de cada município do Estado do Paraná estão demonstrados no site: <https://portaldosmunicipios.pr.gov.br/municipio/182/documento/9092>. Foram combinados com a imagem do satélite no Google Earth na órbita no segundo semestre de 2023 (DOC. 02). Nesta data em março, não existem imagens de satélite por estar coberto por nuvens. Assim, o **total da área** registrada do Município de Guaíra é de **56.870,73 ha** (DOC. 01-02).

Quanto ao “mapa de uso do solo” (DOC.05), foi realizado a sobreposição nas imagens de satélite e vistoria in loco, onde calculamos as Áreas de Preservação Permanente, Área de Vegetação Média, Áreas de Vegetação em restauração, Áreas Inaproveitáveis, Áreas de Pastagens plantadas e Áreas com Agricultura anual principalmente (DOC. 05 e 06) para o ano de 2024.

O IAT – Instituto Água e Terra publicou em março do ano de 2020, o RELATÓRIO DO CÁLCULO DE ÁREA DO USO E COBERTURA DA TERRA POR MUNICÍPIOS DO ESTADO DO PARANÁ, assinado por Gislene Lessa - Eng. Cartógrafa - CREA – PR 15452-D (DOC. 03), onde foi calculado as áreas para cada uso de solo em cada município do Estado do Paraná. Nosso cálculo da área medida ficou muito próxima destes dados, pois também o adotamos na maioria das áreas.

Quanto à localização, o acesso é feito pela Rodovia BR 272 e 163 pavimentadas, sendo considerada de “Ótima à localização e o acesso” (DOC. 01).

b.1.2. Áreas de Preservação Permanente

Como é possível ver tanto no mapa uso de solo (DOC. 05), na imagem de satélite (DOC. 02) e na documentação fotográfica (DOC. 07), que o Município de Guaíra possui várias aguadas naturais. Como principal água corrente, o Rio Paraná ao oeste e Arroio Guaçu ao sul. Além destes dois principais, ainda existem outras vinte e nove aguadas naturais, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **725,20 há de Preservação Permanente.**

b.1.3. Área Cobertas por Floresta Nativa

Existem ainda grandes áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas naturais e 100 m no Rio Paraná ou além da preservação permanente) as quais deveriam ser consideradas como de “Reserva Legal”. No entanto, sem sabermos quais estão averbadas em matrícula, vamos classificá-las como “**Mata Atlântica ou Áreas Cobertas por Floresta Nativa**”, com área de **17.130,47 há.**

Nestas áreas estão também inclusas, as “áreas com várzeas e corpos d’água”, principalmente próximo das margens do Rio Paraná (vide imagem satélite – DOC 02 e 05).

No mapa de uso de solo (DOC 05), somamos a área de preservação permanente e a área coberta por floresta nativa, área de várzea e corpos d’água , onde totalizamos **17.855,67 há.**

b.1.4. Áreas de Produtos Vegetais

As condições topofafoclimática de todo Município de Guaíra é favorável para a produção vegetal. Vimos que a maioria das áreas com pastagens plantadas tiveram seus solos renovados e recuperados, muitos deles com a cultura da mandioca e outros sem o cultivo de lavouras. Mas a maioria absoluta foi renovada com agricultura anual por soja – milho, onde estas culturas anuais tem permanecido desde o ano de 2015 até o momento.



Fonte: <https://www.agrolink.com.br/regional/pr/guaira/estatistica>

Por esta expansão da cultura da soja e da cultura do milho, grandes empresas se instalaram no Município de Guaíra, onde estas possuem estrutura de armazenagem e beneficiamento de grãos, como a Cooperativa Agroindustrial Copagril, Integrada Cooperativa Agroindustrial, C. Vale – Cooperativa Agroindustrial e outras.

O total das terras com esta cultura somam **33.872,68 ha.** (vide – DOC 05)

b.1.4.1. Áreas com Agricultura Anual – Soja/Milheto/Aveia

O oeste do Paraná abriga principalmente os Latossolos Vermelho, formação de solo caracterizado por solos argilosos (acima de 30% de argila). Além disso, a região tem ainda baixa altitude, o que favorece o calor excessivo no verão. Essas características propiciaram a instalação da produção de gado de corte e leite e a manutenção de pastagens perenes. “Vale destacar que os solos areno/argilosos têm média resistência ao processo erosivo e média fertilidade, favorecendo a degradação das pastagens”, segundo Alvadi Balbinot, da Embrapa Soja - PR. Devido aos bons preços na última década, a maioria dos imóveis rurais estabeleceram as Culturas de Soja no verão e Milho na safrinha, além de milho e/ou aveia no inverno para alimentação do gado bovino. No entanto, o que tinha iniciado para uma renovação de pastagem, foi estabelecido definitivamente a agricultura anual com soja/milho no Município de Guaíra – PR.

Hoje, estas áreas ocupam **33.872,68 ha** das terras do Município de Guaíra.

Nos últimos dois anos, sucessivas estiagens têm frustrado estas lavouras, como por exemplo a Cultura do Milho nestes dias, conforme podemos comprovar nas fotos em anexo (DOC 07), cujo estado geral é ruim.

b.1.4.2. Áreas com Pastagem Plantadas

A exemplo da região noroeste, Guaíra teve suas pastagens precedidas de derrubada do mato a machado, abertura de brocas, caminhos e implantado a cultura do cafeeiro no início dos anos quarenta. Após o declínio da cafeicultura, as lavouras foram erradicadas e plantadas o capim coloniã, principalmente após a grande geada no ano de 1975. Nos anos 90, foi executado as primeiras renovações das pastagens com enleiramento com tratores de esteira, gradagem pesada de 28” com trator de pneu e plantio de sementes, principalmente utilizando a gramínea *Brachiaria Marandu* ou *Brizantão*, *Tanzania* e outros.

São pastagens antigas com boa conservação de solo através da construção e manutenção dos terraços e nota-se pela coloração e vigor das plantas, que o “melhoramento ou renovação” destas áreas tem sido constante através de calagem e adubos (vide documentação fotográfica – DOC. 07). Estas áreas, portanto, se encontram estimadas na maioria em bom estado (90%) e parte em regular estado (10%) as quais somam **3.778,99 ha**.

b.1.4.3. Áreas ocupadas com Benfeitorias

Consideramos aqui neste item, que a sede do Município Guaíra, os distritos de Doutor Oliveira Castro e Bela Vista, tem área de 1.213,97 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 149,42 há, as quais totalizam **1.363,39 há de Áreas com Benfeitorias**.

b.1.4.4) Quadro resumo do Uso da Terra

DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01	ÁREA (ha)
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	17.855,67 ha
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	33.872,68 ha
3. Área com Pastagem Plantada	3.778,99 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	1.363,39 ha
SOMA TOTAL (ha)	56.870,73 ha

b.2.) Classificação da Capacidade de Uso das Terras

b.2.1. Aspectos e características das terras a serem considerados.

Foram consideradas mais importantes, ou básicas, as características como profundidade efetiva, textura e permeabilidade do solo, declive e erosão do terreno e fatores específicos, limitantes ao uso da terra, por permitirem inferir outras propriedades como: erodibilidade, produtividade, capacidade de suporte, deflúvio, etc.

Em termos de utilização agrícola, as características que mais interessam são o RELEVO, a PROFUNDIDADE EFETIVA e a TEXTURA. A drenagem, o grau e o risco de erosão, o grau e o risco de salinização ou alcalinização, a pedregosidade, e necessariamente, o suprimento químico completam o complexo, sendo, no entanto, características limitantes até certo ponto contornáveis.

b.2.2. Caracterização dos fatores condicionadores do uso agrícola.

Para constituir uma classe de Capacidade de Uso as glebas são reunidas segundo as limitações ou problemas de manejo, representadas pelo solo, em graus semelhantes. Denominam-se glebas duas ou mais áreas separadas entre si por diferenças tão grandes que as colocam em classe de capacidade de uso diferentes. Denominam-se sub-glebas áreas com características e propriedades semelhantes, pertencentes à mesma classe de capacidade de uso. As limitações ou problemas de manejo do solo são avaliados em função dos fatores condicionadores do uso agrícola, definidos e caracterizados de acordo com critérios e especificações técnicas adotados no MANUAL PARA LEVANTAMENTO UTILITÁRIO DO MEIO FÍSICO E CLASSIFICAÇÃO DE TERRAS NO SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO e pelo Serviço Nacional de Levantamento e Conservação de Solos.

b.2.3. Determinação da classe de capacidade de uso das terras

As classes de capacidade de Uso das Terras são determinadas através da utilização da chave paramétrica dos Fatores Determinantes das Classes de Capacidade de Uso.

A classe é determinada pelo fator que oferece maior grau de limitação ao uso agrícola. Segue no quadro abaixo:

Quadro 02 – LIMITAÇÃO		Classes de Capacidade de Uso							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Fertilidade Aparente	Medio		X						
Profundidade Efetiva	Profundo		X						
Drenagem Interna	Bem drenado		X						
Deflúvio Superficial	Moderado			X					
Pedregosidade	Ligeiro Pedregoso				X				
Risco de Inundação	Nenhum	X							
Classes de Declividade	Moderada		X						
Grau de Erosão Laminar	Não aparente	X							
Sulcos rasos	Não há		X						
Sulcos médios	Não há		X						
Sulcos Profundos	Não há	X							

b.2.4. Quantificação da classe de capacidade de uso das terras

Estas áreas foram identificadas conforme especificações e tabelas acima, definições das classes abaixo e ainda em conjunto com tipo de solos, análises químicas e físicas do solo, diagnose visual, cotas de nível do solo, uso das terras com culturas e pastagens. Porém antes de demonstrarmos o quadro com as áreas e classes do Município de Guaíra, vejamos a definição completa geral das oito classes de capacidade de uso das terras que existem na nomenclatura.

As descrições mais completas, que constam do "Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra" - Escritório Técnico Brasil/Estados Unidos - III Aproximação - Quintiliano Avelar Marques et al - Ministério da Agricultura - 1971, são a seguir transcritas:

Classe I

Abarca terras cultiváveis permanente e seguramente, com produção de colheitas entre médias e elevadas das culturas anuais adaptadas, sem práticas ou medidas especiais. São terras muito boas, sob todos os pontos de vistas: o solo é profundo e fácil de trabalhar; conserva bem a água e é pelo menos medianamente suprido de elementos nutritivos para as plantas. Podem ser cultivadas sem práticas especiais de controle de erosão. Nas regiões onde a erosão hídrica é comum, são constituídas pelas glebas de declividade suave; o clima é favorável às práticas agrícolas. Uma terra para ser colocada na Classe I deverá apresentar, em resumo, os seguintes requisitos: 1) ser própria para cultivo, isto é, que os tratamentos culturais não sejam prejudicados por pedras, afloramento de rochas, lençol de água permanentemente elevado, ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso das máquinas agrícolas; 2) ser capaz de, segura e permanentemente, suportar cultivos sem práticas especiais para o controle de erosão, isto é, que as culturas facilitadoras de erosão, tais como a soja, algodão, o milho ou a mandioca, possam ser exploradas sem perigo de apreciável erosão acelerada; e 3) ser capaz de suprir umidade bastante, e conter elementos nutritivos suficientes, para a manutenção daquelas condições físicas, químicas e biológicas do solo que favorecem o bom desenvolvimento da produção das culturas anuais. As práticas edáficas comuns de melhoria e manutenção do solo, inclusive a rotação de culturas e o uso de fertilizantes e corretivos, podem ser usadas nas terras de Classe I, nas regiões em que sejam suficientemente frequentes para não serem consideradas como práticas especiais.

Classe II

Engloba terras que requerem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente, com a produção de colheitas entre médias e elevadas das culturas anuais adaptadas. São terras boas, sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas, em razão das quais não são tão produtivas como as terras da Classe I. A declividade já pode ser suficiente para fazer correr as enxurradas e provocar erosão. Algumas terras da Classe II são naturalmente encharcadas e requerem drenagem. Outras não tem boa capacidade de retenção de água, como as da Classe I dessas deficiências ou limitam, de alguma forma, sua capacidade requerem alguma atenção ano após ano. De acordo com tais deficiências, pode-se distinguir variações na Classe II, de forma semelhante ao que ocorre na Classe III. Uma vez que as terras da Classe II tem alguma moderada limitação em sua capacidade natural de uso, alguns tratamentos especiais são requeridos, tais como práticas conservacionistas facilmente executáveis, do tipo aração e plantio em contorno, do uso de plantas de cobertura, de culturas em faixas, e em alguns casos, até mesmo de terraços de controle d'água, de remoção de pedras, de rotações de culturas e emprego de adubo e corretivos. Essas três últimas práticas, quando comumente usadas na região, não serão consideradas, evidentemente, como práticas especiais.

Classe III

Compreende terras que requerem medidas intensivas ou complexas a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente com a produção de colheitas entre médias e elevadas, das culturas anuais adaptadas.

São terras moderadamente boas para cultivo, que apresentam maiores limitações **de** uso do que a Classe II, em consequência de um ou mais aspectos naturais. Podem ser usadas regularmente para culturas anuais, mas por causa de suas restrições requerem algum tipo de tratamento intensivo.

A Classe III pode apresentar diversas variações, assim como aquelas que ocorrem na Classe II, de acordo com a natureza do fator restritivo de uso. Algumas terras **de** Classe III são moderadamente inclinadas e exigem cuidados intensivos para controle de erosão, se usadas para culturas numa rotação regular. Outra variação da Classe III é a que exige controle de água em razão de sua drenagem deficiente. Em algumas regiões semi-áridas não irrigadas, não há Classe I ou II devido a natural escassez **de** água no solo, ficando as melhores terras da região enquadradas na Classe **III**, a qual em tal caso, já é de uma outra variedade nitidamente distinta das primeiras citadas.

Os requisitos que deverão ser apresentados pelas Classes II e III podem ser reunidos nos três grupos seguintes: 1) suscetibilidade à erosão, se cultivadas; 2) ocorrência **de** algum obstáculo físico, tais como pedras ou drenagem deficiente; e 3) baixa produtividade, que requeira práticas especiais de melhoramento do solo, além daquelas usualmente adotadas na região para a produção de colheitas pelo menos médias. A presença de qualquer um desses requisitos faz com a terra seja classificada como II (nunca como I) e, de modo geral, a coexistência de dois ou mais requisitos **de** tal natureza, ou mesmo a presença de um único, em grau suficientemente significativo, fazem com que a terra seja colocada na Classe III.

Classe IV

Abarca terras que não se prestam para cultivos contínuos e regulares, com e produção de colheitas médias ou elevadas das culturas anuais adaptadas, mas que se tomam apropriadas para cultivos de tais culturas em períodos curtos, quando: adequadamente protegidas.

As terras da Classe IV podem ser caracterizadas pelos seguintes aspectos, íngreme, erosão severa, obstáculos físicos, tais como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, baixa produtividade, ou quaisquer outras condições que as tomam impróprias para o cultivo regular.

São terras suficientemente boas para certas culturas permanentes que protejam bem o solo, ou mesmo para culturas anuais, em cultivos ocasionais e sob cuidados especiais, mas que não se prestam para exploração regular com culturas que requeiram cultivos frequentes, podendo ser, então, desdobradas nas sub-classes IVa e IVb. Uma parte dessas terras é excessivamente declivosa para cultivos regulares, especialmente em razão dos riscos de erosão. Em termos gerais, admite-se que poderiam ser seguramente cultivadas com culturas anuais na proporção, talvez, de um ano em cada seis anos, sendo o restante do tempo usado para

pastagens ou capineiras, ou mesmo para certas culturas de ciclo longo protetoras do solo. E o caso, por exemplo, de rotações em que a cultura é feita mais com o objetivo de facilitar a renovação das pastagens. Em algumas regiões onde a escassez de chuvas seja muito sentida, de tal maneira a não serem seguros os cultivos sem irrigação, as terras deverão, também, ser classificadas na Classe IV.

Classe V

Engloba terras que não são cultiváveis com culturas anuais, mas que podem, com segurança e durabilidade, ser usadas para produção de certas vegetações úteis permanentes, para pastagens, ou para florestas, de acordo com as normas comumente seguidas na região, sem a aplicação de práticas ou medidas especiais. Em algumas regiões, as terras colocadas na Classe V, por serem íngremes para culturas anuais, podem também ser usadas para leguminosas anuais ou para cereais de crescimento cerrado, contanto que tais culturas sejam plantadas de forma a manter uma cobertura eficiente durante os períodos críticos para processos erosivos.

Algumas vezes, embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão em razão de impedimentos como baixa fertilidade, encharcamento e adversidade climática, ou de alguma outra obstrução permanente, tal como afloramento de rochas, essas terras não são adaptadas para cultivos com culturas anuais comuns. O solo, entretanto, é profundo, e as terras têm poucas limitações, de qualquer espécie para uso com pastagens ou silvicultura. Evidentemente, necessitam de bons tratos para produções satisfatórias, tanto de capins como de arbustos e árvores. Se tais tratos forem dados, portanto, tais cultivos não serão sujeitos a grandes danos pela erosão ou outros fatores de depauperamento do solo. Nesse caso, podem ser usadas permanentemente, sem práticas especiais de controle de erosão ou de proteção ao solo.

Classe VI

Compreende terras que não são cultiváveis com culturas anuais, mas que podem ser usadas para a produção de certas vegetações úteis, tais como certas culturas permanentes, pastagens ou florestas, com restrições moderadas em seu uso, ou seja com ou sem práticas especiais, uma vez que são medianamente susceptíveis, afim de assegurar uma cobertura vegetal adequada capaz de conservar o solo e ainda permitir colheitas econômicas. São terras impróprias para cultivo anual e que ainda apresentam limitações até mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, para pastagens, ou para silvicultura, em razão de aspectos tais como pequena profundidade do solo ou declividade excessiva. Quando a pluviosidade da região é adequada para culturas, as limitações da Classe VI residem, em geral, na declividade excessiva, na pequena declividade ou no encharcamento excessivo, que não possa ser corrigido pela drenagem para permitir o uso com culturas anuais comuns.

Nas regiões áridas e semi-áridas, a escassez de umidade é a principal razão para o enquadramento de terras na Classe VI. Em resumo, são terras boas para silvicultura, para pastagens, ou mesmo para certas culturas permanentes, embora não tanto como parte das terras cultiváveis.

Classe VII

Engloba terras que, além de não serem cultiváveis com culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, para pastagens ou para florestas, sendo altamente susceptíveis de danificação e exigindo em consequência, severas restrições de uso, com ou sem práticas especiais. As práticas necessárias para as terras de Classe VII são semelhantes às aplicáveis a Classe VI, com a diferença, apenas, que um maior número de práticas pode se: necessário, ou que as práticas tenham que ser mais intensivas, a fim de prevenir ou diminuir os danos por erosão. Requerem cuidados extremos para controle da erosão Nas áreas com pastagem natural ou florestadas, seu uso, tanto para pastoreio como para produção de lenha, requer cuidados especiais.

b.2.5. Determinação da classe de capacidade de uso das terras pelo SISTEMA CATI

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso é uma classificação técnico-interpretativa com o propósito de definir qual a combinação de uso agrícola e medidas de controle da erosão que permitam o uso mais intensivo da terra sem risco de depauperamento do solo. Ou seja, tem como objetivo determinar as limitações do solo e da paisagem para definir a sua máxima capacidade de uso, sem que ocorra risco de degradação, com ênfase para o processo de erosão hídrica.

Por isso, vamos utilizar para auxílio para Classificação destas Classes de Capacidade de Uso o softer da CATI – Comunicado Técnico – Campinas (SP) nº 146 de Setembro de 2015 – Eng. Agrônomo Mário Ivo Drugowich – Coordenadoria de Assistência Técnica Integral (CATI).

SISTEMA DE ENQUADRAMENTO AUTOMÁTICO EM CLASSES DE CAPACIDADE DE USO (Quadros 03 – 04 - 05 – 06):

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Média	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <hr/> <p>Classe III</p> <p>Classe III - limitações moderadas. Subclasses: IIIe - risco de erosão, declive C ou B, com caráter abrupto. IIIs - caráter álico, caráter vértico, profundidade efetiva média. IIIa - limitação por drenagem, mas sem risco de inundação frequente. IIIc - escassez de água, clima semiárido.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda	<input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	Sem pedra	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Ligeira	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Ocasionais	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Ocasionais	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Sem sulcos	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarrancamento, abatimentos e escorregamentos.			

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Média	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <hr/> <p>Classe IV</p> <p>Classe IV - limitações severas. Subclasse: IVe - risco de erosão, declive C ou D, sulcos frequentes, caráter abrupto. IVs - baixa retenção de água e/ou CTC, profundidade efetiva rasa, pedregosidade, mecanização. IVa - drenagem lenta, risco de inundação ocasional. IVc - períodos prolongados de seca ou geadas ocasionais.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda	<input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	Sem pedra	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Ligeira	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Ocasionais	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Ocasionais	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Ocasionais	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarrancamento, abatimentos e escorregamentos.			

QUADROS: 04-05-06 - FONTE: <https://www.cati.sp.gov.br/portal/produtos-e-servicos/publicacoes/acervo-tecnico/classe-de-capacidade>

Assim, apresentamos as Classes de Capacidade de Uso do Solo dos imóveis rurais do Município de Guaíra, descritos abaixo e no Mapa de Classes de Solo (DOC 06):

Quadro 07 - Classes de Capacidade de Uso do Município de Guaíra

	Classe de Capacidade de Uso	Área - ha	% da Área
1	CLASSE II - Terras boas sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas.	27.575,40 ha	48,48%
2	CLASSE III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	5.108,45 ha	8,98%
3	CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	4.967,48 ha	8,73%
4	CLASSE VIII - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	19.219,40 ha	33,81%
TOTAL		56.870,73 ha	100,00 %

b.2.6) Nota Agronômica

A homogeneização dos preços pesquisados será feita pela Nota Agronômica que associa Capacidade de Uso das Terras com a sua localização e acesso (Quadro 08) e outros fatores tecnicamente justificáveis.

Para definição da situação de localização e acesso utilizamos os Quadros 08 e 09, que considera o tipo de estrada, a importância das distâncias e a trafegabilidade durante o ano.

Para o cálculo da Nota Agronômica utiliza-se o somatório do produto entre o percentual de cada classe de capacidade de uso existente no imóvel pelo seu correspondente índice de correção indicado no Quadro 10.

b.2.6.1. Situação do imóvel em relação a localização e acesso

SITUAÇÃO QUADRO 08	CARACTERÍSTICAS		
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE O ANO
ÓTIMA	ASFALTADA	LIMITADA	PERMANENTE
MUITO BOA	1ª CLASSE NÃO ASFALTADA	RELATIVA	PERMANENTE
BOA	NÃO PAVIMENTADA	SIGNIFICATIVA	PERMANENTE
REGULAR	ESTRADAS E SERVIDÕES DE PASSAGEM	VIA E DISTÂNCIA SE EQUIVALENDO	SEM CONDIÇÕES SATISFATÓRIAS
DESFAVORÁVEL	FECHO NAS SERVIDÕES	DISTÂNCIAS E CLASSES SE EQUIVALENDO	PROBLEMAS SÉRIOS NA ESTAÇÃO CHUVOSA
MÁ	FECHOS E INTERCEPTADA POR CÓRREGO SEM PONTE		PROBLEMAS SÉRIOS MESMO NA SECA

Observação: Tabela elaborada, por Octávio Mendes Sobrinho Engenheiro Agrônomo da CESP – utilizada pelo INCRA, IBAPE, etc

b.2.6.2. Correção do valor médio da terra em função da capacidade de uso e da localização e acesso do imóvel - QUADRO 09

Capacidade de Uso Localização e Acesso		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
ÓTIMA	100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
MUITO BOA	95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
BOA	85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
REGULAR	70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
DESFAVORÁVEL	60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
MÁ	50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

Observação: Tabela elaborada, por Octávio Mendes Sobrinho Engenheiro Agrônomo da CESP – utilizada pelo INCRA, IBAPE, etc.

b.2.6.3. Capacidade de Uso das Terras e Nota Agronômica

Quadro 10 - DISCRIMINAÇÃO	ÁREA %	ÁREA HA	N.A. Nota Agronômica
I - Lavoura sem restrições			
II - Lavoura c/ práticas simples	48,48%	27.575,40 ha	$(0,900) \times 0,4848 = 0,4363$
III - Lavoura c/ práticas intensas	8,98%	5.108,45 ha	$(0,750) \times 0,0898 = 0,0673$
IV - Lavoura esporádica e pastos	8,73%	4.967,48 ha	$(0,650) \times 0,0873 = 0,0567$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII - Abrigo da vida silvestre	33,81%	19.219,40 ha	$(0,300) \times 0,3380 = 0,1014$
TOTAL	100,00 %	27.056,52 ha	NA = 0,6617

OBSERVAÇÕES: As áreas com Pastagens Plantadas e Agricultura anual estão em solos com diferentes condições de altitude e fertilidade principalmente, que foram classificados em quatro categorias diferentes.

Para o cálculo da Nota Agronômica, foram considerados a Localização e Acesso como condição "ÓTIMA".

FONTE: Tabela elaborada pelo Eng. Agrônomo Rogerio A. Giovanini

b.2.7) Condicionantes Legais

Todos os condicionantes legais quanto à caracterização das terras estão absolutamente bem conduzidos. A conservação do solo possui terraços nas distancias recomendadas e construídos todos de base larga nas áreas de agricultura perene, semi-perene e pastagens e terraços embutidos nas áreas com cana-de-açúcar. Não existe nenhuma evidencia de escorrimento de água nas terras deste município. A prática de calagem, fosfatagem, adubação das culturas e das pastagens tem sido uma constante. Quanto às margens de todas aguadas naturais, todas elas estão bem protegidas com matas ciliares além das metragens preconizadas (vide mapas em anexo).

b.3) Caracterização das Benfeitorias Não Reprodutivas

Construções e instalações

b.3.1. Dimensões – Aspectos construtivos (qualitativos, quantitativos e tecnológicos) – **Estado de Conservação**

Adotamos um imóvel paradigma para poder calcular as benfeitorias não reprodutivas dos imóveis de todo o Município de Guaíra -PR.

No site do INCR: <https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf;jsessionid=OQcwi1yz8INv7KVHWWLWQVCWB.sncr-web7?windowId=5d2>, encontramos um grande número de imóveis rurais cadastrados no Município de Guaíra -PR., onde a maioria são pequenas áreas menores de 20,0 hectares. Arbitrei os 550 imóveis rurais maiores, dividindo pelo total da área consolidada, **39.015,06 / 550 = resulta em 70,93 há** por imóvel.

Segue no quadro abaixo, a descrição de cada benfeitoria não reprodutiva, quantificando cada item, sua descrição com as respectivas dimensões e o memorial descritivo da tecnologia empregada. As fotos estão na documentação em anexo (DOC. 07):

Quadro 11 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

01 CASA EM MADEIRA DE LEI COM 72 M2 – COBERTA COM TELHA DE BARRO, FORRADA, PISO EM VERMELHÃO COM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÕES ELETRICAS EM BOM ESTADO
01 CASA EM MADEIRA DE LEI COM 48 M2 – COBERTA COM TELHA DE BARRO, SEM FORRO, PISO EM VERMELHÃO COM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÕES ELETRICAS EM BOM ESTADO
01 GALPÃO EM MADEIRA DE LEI COM 120 M2 – COBERTA COM TELHA DE AMIANTO, COM PISO EM CHÃO BATIDO SEM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM BOM ESTADO.
01 POÇO SEMI-ARTESIANO COM INSTALAÇÕES ELETRICAS
01 RESERVATORIO TIPO TAÇA – CAPACIDADE DE 5.000 L
01 TANQUE DE OLEO – CAPACIDADE 3.000 L

b.3.2. Condicionantes Legais

Todas as casas de moradia possuem pinturas externas e internas, com banheiro interno, fossas acéticas cumprindo a função social estabelecida no “Estatuto da Terra”, bem como as instalações para os funcionários e ainda dos animais, cumprindo o que determina a função social.

b.4) Caracterização das Benfeitorias Reprodutivas

b.4.1) das Produções Vegetais

b.4.1.1. Agricultura Anual – Cultura de Soja/Milheto/Aveia

Os solos do arenito são frágeis, suscetíveis à perda de nutrientes, matéria orgânica e à erosão. Há décadas pesquisadores e pecuaristas buscam alternativas para reforma de pastagens degradadas e sistemas de rotação de culturas em plantio direto para a região.

Por isso a integração lavoura-pecuária tem dado bons resultados. Nesse sistema, a sucessão de soja em plantio direto na primavera e verão e pastagem no outono e inverno melhora a qualidade química e física dos solos do arenito. A produtividade de 50 sc/há tem sido considerada boa, para as recomendações básicas de calagem, adubação, insumos e variedades.

b.4.2. Pastagem Plantada

Sabe-se que a maioria das terras dos imóveis desta região e do Município de Guaíra, após terem derrubado suas matas, plantaram café. Com o declínio da cafeicultura, as terras foram ocupadas com pastagem, principalmente com Colonião. Com o pastoreio extensivo destas pastagens e o desgaste do solo, permitiu que invasoras como a “Gramma Mato Grosso” ocupasse quase que a totalidade das terras do Oeste e Noroeste do Paraná até o início dos anos 90. Então começaram as renovações das pastagens, necessitando para tanto, destocas, enleiramentos, catação de restos vegetais, construções de terraços, calagem para correção da saturação do solo, através do uso de calcário dolomítico principalmente, na dose entre 2 a 3 toneladas por hectare. A conservação de solo está bem executada, mesmo nas áreas com maiores declives, havendo poucos sinais de escorrimento de águas pluviais, por isso a classificação de Classe III e Classe IV. A gramínea estabelecida em todos estes anos, tem sido a Brizanta cv marandu, mais conhecido como “Brizantão”. Hoje com variações como MG-5 – PIATÁ e outras, todas do gênero Brizanta.

O estado geral destas passagens, conforme podemos ver na documentação fotográfica (DOC 07), é boa em praticamente 90% e o restante 10% regulares, necessitando reforma.

VIII. Avaliação

a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel

Foi adotado o método comparativo direto de dados de mercado, pela sua fidelidade e objetividade na obtenção do objetivo desejado, e comparando os preços de mercado de terras rurais dos municípios de abrangência que define os preços, com o município avaliando.

Na pesquisa de preços já foram devidamente considerados os aspectos relativos à idoneidade das fontes de informação, sua contemporaneidade, preço à vista e com as benfeitorias, bem como a motomecanização das terras ou não das terras, culminando na homogeneização dos elementos coletados, com determinação do campo de arbítrio, definindo-se, finalmente, o valor por hectare total e o valor global da terra nua.

Na realização da presente avaliação, também foi adotado o critério que leva em consideração, tanto na pesquisa de preços, quanto na avaliação da terra nua, os elementos de aptidão agrícola ou de capacidade de uso das terras, classes de relevo, benfeitorias, etc. e a situação do imóvel em relação à sua localização e vias de acesso, entre outras particularidades de menor importância.

Quanto à colocação na pesquisa de preços do valor das benfeitorias, a prática de comercialização das terras nesta região, por mais que o informante seja esclarecido da inexistência das mesmas, inconscientemente os preços informados trazem embutidos valores relativos às benfeitorias mais comumente encontradas no meio rural, razão pela qual homogeneizamos os dados obtidos quanto ao estado geral.

Quanto à situação do imóvel em relação à sua localização e acesso, foi observado o seu afastamento da sede dos municípios, dos principais mercados e, especialmente o estado e condições de vias de acesso ao mesmo, e também à qualidade das terras, que também classificamos quanto ao estado geral.

b) Critérios de avaliação

b.1) Gleba

Dada a complexidade e segurança necessária a presente avaliação, adotou este signatário o Grau de Fundamentação III, conforme preconiza a Norma NBR 14.653-3 – 2019 e pelos procedimentos específicos para aplicação de fatores de homogeneização do Anexo B desta mesma norma quando utilizado o Método Comparativo Direto. Este método consiste em obter o valor do imóvel, ou de suas partes constitutivas, pela comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares, devendo obedecer ao seguinte critério:

VT = S x qmf; onde:

VT = valor da gleba

S = área do imóvel

qmf = valor unitário médio

Para chegar-se ao valor unitário médio da gleba, foram selecionadas ofertas de imóveis localizados na mesma região geoeconômica do município avaliando, conforme pesquisa de mercado e tratamento estatístico a ser demonstrada a frente.

Os elementos comparativos pesquisados foram devidamente homogeneizados para o local da ação mediante a aplicação dos seguintes fatores:

b.1.1) Fator de oferta

Dedução de 10% no preço ofertado, para cobrir eventual superestimava por parte das ofertas (elasticidade dos negócios). No caso de transações, negócios realizados ou informações não haverá o referido desconto ou acréscimo.

b.1.2) Transformação de valores a prazo em valores à vista

No caso de transações ou ofertas com pagamentos a prazo, será feita a conversão para o valor à vista, considerando-se uma taxa de retorno da ordem de 12 % ao ano. Foi diagnosticado no mercado que as negociações atuais ocorrem com 50 % do pagamento à vista e 50 % com um ano. Considerando-se esta condição de pagamento e a taxa de retorno anteriormente descrita, deve-se aplicar ao valor transcrito ou ofertado o índice 0,9293 (Fonte: https://drcalc.net/calcf_juros_retorno.asp#google_vignette – Tabela de três pagamentos com prazo de 1/3 vista – 1/3 – 1 ano e 1/3 – 2 anos – juros 7,5% ao ano.

b.1.3) Atualização de Valores

Considerando-se que a pesquisa de mercado retrata a situação atual do valor das terras para a região, será considerado o fator de atualização 1,0 para todos os elementos pesquisados.

b.1.4) Classe de Capacidade de Uso:

Classe de Uso	QUADRO 12 CRITÉRIO DISCRIMINAÇÃO	ESCALA DE VALOR (%)
I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação	100
II	Terras cultiváveis, com problemas simples de conservação	90
III	Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação.	75
IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão Limitada, com sérios problemas de conservação.	65
V	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento sem Necessidade de práticas especiais de conservação.	55
VI	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com Problemas simples de conservação.	45
VII	Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com Problemas complexos de conservação.	35
VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo apenas como abrigo e proteção da fauna e flora como ambiente para recreação e armazenamento de água	30

OBS.: Considerando-se que o Município de Guaíra, possui 48,48% da área com a classe de capacidade de uso II; 8,98% da área com a classe de capacidade de uso III, 8,73% da área com a classe de capacidade de uso IV e 33,81% com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,6617, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Guaíra.

b.1.5) Fator de Acesso: “Escala de Mendes Sobrinho”

CLASSIFICAÇÃO	QUADRO 13 - CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
Ótima	Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias	100
Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de 1ª classe, não pavimentada, importância relativa das distâncias.	95
Boa	Imóvel servido por rodovia não pavimentada, mas que oferece condições de praticidade, durante o ano todo, importância significativa das distâncias.	85
Desfavorável	Imóvel servido por estradas e servidões de passagem, que não oferecem satisfatórias condições de praticidade, vias e distâncias se equivalendo.	70
Má	Como a anterior, porém intercepta por fechos de servidões e com problemas sérios de praticidade na estação chuvosa, distância e classe de estrada equivalendo	60
Péssima	Como a anterior, com sérios problemas de praticidade na estação seca, interceptada por córregos e ribeirões, em pontos, com vau cativo ao volume das águas	50

Observação: De acordo com o referido critério, considera-se que o imóvel apresenta como condição de acesso “Ótima”, tendo em vista que o mesmo é servido por estradas estaduais pavimentada, com boas condições de trafegabilidade, ou seja, a situação paradigma será igual a 100% ou 1,000.

b.2) Benfeitorias Reprodutivas

As benfeitorias encontradas no meio rural podem ser classificadas em dois tipos principais: benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas.

Como benfeitorias reprodutivas podem ser classificadas as culturas comerciais permanentes, como canaviais, café, pinus, pomares, culturas temporárias como soja, milho, trigo, etc. e pastagens artificiais, que não podem ser negociáveis separadamente do solo a não ser por exemplo a colheita por fazer de alguma cultura ou o corte de árvores plantadas, devendo ter cotação unitária para base do cálculo do Valor da Terra Nua (VTN).

No decreto nº 84.685 de 06 de Maio de 1980, que trata do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, que era cobrado pelo INCRA, no Art.7º afirma que o Valor da Terra Nua, será a diferença entre o valor do imóvel e o valor dos bens incorporados ao imóvel. No Art.7º §1º diz:

O valor dos bens incorporados ao imóvel, para os efeitos deste artigo inclui:

I - o das construções, instalações e melhoramentos;

II – o das culturas permanentes;

III – o das árvores de florestas plantadas;

IV – o das pastagens cultivadas ou melhoradas

Portanto, as benfeitorias reprodutivas terão seus custos calculados desde a derrubada das matas, implantação das pastagens até suas renovações, preparo das áreas para culturas temporárias (para agricultura) e cana-de-açúcar.

O critério para avaliação das benfeitorias reprodutivas então será, preferencialmente, o do custo de formação e renovação das mesmas.

Assim, no presente caso de pastagem, o valor indenizatório da mesma, será representado pelo custo de formação e/ou renovação, que por sua vez será obtido através da seguinte expressão:

$$VC = A \times Vu \times Cd;$$

onde:

A = Área Plantada

Vu = Valor Unitário de Formação / Renovação da Pastagem

Cd = Coeficiente de depreciação

Na determinação do valor unitário será utilizada a composição de custo extraída de planilha de custo específica a serem apropriados e demonstrados posteriormente. Para as áreas com lavoura temporária (Soja, Milho, trigo, etc.), o custo e a produção da cultura cobre suas despesas. Como estas culturas vieram depois da pastagem formada e reformada, terão seus custos calculados igual a formação e reforma das pastagens.

b.3) Benfeitorias Não Reprodutivas

As benfeitorias não reprodutivas que, por se acharem aderidas ao solo, de remoção inviável por algum motivo, não são negociáveis separadamente as terras. Entre essas, podemos citar: instalações para abastecimento de água, instalações para energia elétrica, galpões, depósitos, casas, entre outras.

De conformidade às normas de avaliação ABNT/NBR-14.653-3, o método recomendado para avaliação de benfeitorias não reprodutivas é o custo de reposição do material necessário à edificação de construções similares, disponível no mercado local, com preço à vista, devidamente depreciado pelo respectivo índice fixado em função do estado de conservação; o que consiste, basicamente, na multiplicação da área construída pelo preço unitário de reprodução atual, e por um fator de depreciação determinado em função da idade aparente e da vida útil provável do bem avaliando, ou com o emprego de custos unitários oriundos de tabelas, desde que provenientes de fontes fidedignas. A depreciação das construções e das instalações deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, com a consideração da vida útil, aparente e provável, bem como do estado de conservação.

Para efeito de determinação dos coeficientes de depreciação das construções e instalações rurais, adotamos segundo Instrução número 08/93 INCRA:

Quadro 14 - Coeficientes de Depreciação	
Estado de Conservação	Coeficiente
Ótimo	1,00
Bom	0,80
Regular	0,60
Precário	0,40
Mau	0,20
Péssimo	0,00

Para cálculo do valor das benfeitorias não reprodutivas, será utilizado o Método do Custo de Reprodução, que consiste basicamente na apuração do custo para edificação nova, e sobre este valor será aplicado o índice de depreciação física e funcional da construção.

Segundo o referido critério, tem-se para o cálculo das benfeitorias, a seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu \times Cd;$$

onde:

VB = Valor das Benfeitorias (?)

A = Área

Vu = Valor unitário

Cd = Coeficiente de Depreciação

Para a obtenção e composição dos valores unitários e coeficiente de depreciação, será utilizado o trabalho intitulado “Caderno de Preços de Benfeitorias Não Reprodutivas”, de autoria da CESP - Companhia Energética de São Paulo e as considerações da TCPO – Tabelas de Composições de Preços para Orçamentos, publicado pela Editora PINI (Fonte: <https://loja.pini.com.br/index.php/tcpoweb-2/>).

Para a TCPO, serão considerados os valores conforme publicados na Revista Construção Mercado em Fev/2024, publicada pela Editora PINI e/ou pesquisa no mercado local.

c) Valoração do Preço Total do Imóvel por Hectare

Os imóveis estão localizados no Município de Guaíra, por isso a pesquisa também foi dirigida a outros municípios mais próximo que melhor retratam a situação de preço das áreas avaliadas. A localização e acesso foram considerados “Ótimo”, classificando de acordo com as Classes de Capacidade de Uso da Terra predominantes, as II III, IV e VIII.

Tendo por base o quadro constante do item b.7.2 (VIII – Vistoria), a Nota Agronômica calculada para o imóvel é de 0,6617.

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos municípios de Guaíra, Terra Roxa, Marechal Cândido Rondon e outros, porque esses municípios pertencem à mesma micro-região homogênea, apresentando características semelhantes em termos de solos e relevo e conseguinte também de preços de terras.

Para a valoração dos imóveis em Guaíra, utilizaremos a pesquisa realizada da seguinte maneira:

Tendo como parâmetro o quadro de distribuição das classes de capacidade de uso constante do item b.2.4.3 (VIII – Vistoria) deste laudo de avaliação, a valoração das terras do imóvel avaliando, foi feita pela pesquisa de mercado para o imóvel paradigma e alguns imóveis ofertados/negociados homogeneizados, com as devidas correções baseadas na relação de notas agronômicas, imóvel avaliado/imóvel paradigma.

Quanto ao fato de buscarmos preços a serem pesquisados imóveis rurais com áreas pequenas e áreas grandes de certa forma estão homogeneizando o universo da pesquisa de informações, pois a prática mercadológica de terras rurais demonstra que os imóveis de dimensões menores têm valores relativos maiores em relação àqueles de dimensões maiores. Sabe-se também que os imóveis de dimensões menores apresentam maior liquidez no mercado. Isso significa que existem muito mais compradores e vendedores para os imóveis de dimensões menores.

Buscou-se também utilizando as mesmas fontes fidedignas que tivessem conhecimento da região, sendo pessoas e órgãos ligados à agropecuárias, onde a intenção era buscar um maior número de preços possíveis, de tal forma a dar convicção ao valor real do imóvel, a informação também de imóveis ofertados e/ou imóveis negociados.

Entre o segundo semestre do ano de 2023 e o primeiro semestre do ano de 2024, houveram poucas vendas e ofertas de imóveis rurais de áreas de dimensões acima de 100 (cem) hectares. Para atingir o necessário quanto ao “Número de dados de mercado efetivamente utilizados”, apesar do pequeno número de oferta/negócios realizados, pesquisamos com pessoas físicas e privadas ligados à área em sites especializados, e também em Tabelionatos e Cartórios de Registro de Imóveis, negócios realizados com imóveis rurais dentro do período descrito acima, embora fossem imóveis menores, para fundamentar nossa pesquisa de mercado.

Na tabela nº 02 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação – da NBR 14.653-3 - 2019, quanto ao número de dados ou preços do mercado retrata o mínimo de “6 – cinco”, veja o quadro:

Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 6
--	------------------------

d) Preços pesquisados através das Fichas de Coleta

**d.1. FICHAS DE COLETA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS
(IMÓVEIS RURAIS PARADIGMA) - IMÓVEIS OFERTADOS / NEGOCIADOS PARA
JANEIRO DE 2024.**

Quadro 15

Nº	Nome do Informante	Nome da Empresa	Município	ANO 2024
				Valor / hectare NEGOCIADO / OFERTADO
1	Matr. 3.894	Registro de Imóveis	Guaíra	78.838,00
2	Matr. 11.392	Registro de Imóveis	Guaíra	71.760,00
3	Matr. 9.053	Registro de Imóveis	Guaíra	129.769,00
4	Matr. 3.410	Registro de Imóveis	Guaíra	85.040,00
5	Matr. 6.154	Registro de Imóveis	Guaíra	75.591,00
6	Matr. 11.246	Registro de Imóveis	Guaíra	128.070,00
7	Matr. 10.420	Registro de Imóveis	Guaíra	93.792,00
8	Matr. 4.836	Registro de Imóveis	Guaíra	82.590,00
9	Walter Alves dos Santos (Peba)	Corretor autônomo	Guaíra	136.363,00
10	Walter Alves dos Santos (Peba)	Corretor autônomo	Guaíra	123.966,00
11	Fernando	Avaliar Imobiliária	Terra Roxa	99.743,00
12	Fernando	Avaliar Imobiliária	Terra Roxa	72.593,00

**c.2) Homogeneização dos preços ofertados/negociados
para preços equivalentes ao imóvel paradigma – Quadros 16**

ELEMENTO N.º 01		
Dados	Localização:	Lote nº 958 e 959 – 3ª Gleba – Matr. 3.894 - Guaíra - PR
	Área:	25,0030 hectares (negoc. 2,4100 há)
	Valor:	R\$ 190.000,00 Negócio negociado
	Data da Venda	SETEMBRO de 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis
	Informante:	Ana Carolina Degani de Oliveira - Fone: 44-3194-0099
	Destinação:	84% da área com agricultura anual e 16% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	70% Classe II, 14% Classe III e 16 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9464
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6617
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7435
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		62.908,65



ELEMENTO N.º 11		
Dados	Localização:	Propriedade Irrigada - Terra Roxa - PR
	Área:	350,90 hectares (147,62 há irrigados c/ pivot central)
	Valor:	R\$ 35.000.000,00 Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2023
	Fonte de Informação:	Avaliar Imobiliária
	Informante:	Fernando - Fone: 44-99910-0610
	Destinação:	67% da área com agricultura anual e 33% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	42% Classe II, 25% Classe III e 33 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9464
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6617
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7410
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		79.858,52

ELEMENTO N.º 12		
Dados	Localização:	Propriedade margens do Rio Piquiri - Terra Roxa - PR
	Área:	179,08 hectares
	Valor:	R\$ 12.000.000,00 Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2023
	Fonte de Informação:	Avaliar Imobiliária
	Informante:	Fernando - Fone: 44-99910-0610
	Destinação:	81% da área com agricultura anual e 19% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	81% Classe II e 19 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9464
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6617
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7467
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		53.240,58

d.2) Demonstração dos Tratamentos Estatísticos – MARÇO/2024**QUADRO 17**

elemento nº 01	62.908,65
elemento nº 02	54.876,93
elemento nº 03	85.543,02
elemento nº 04	59.008,77
elemento nº 05	59.008,39
elemento nº 06	97.787,72
elemento nº 07	73.877,80
elemento nº 08	62.291,45
elemento nº 09	110.084,23
elemento nº 10	99.252,73
elemento nº 11	79.858,52
elemento nº 12	53.240,58
Média Aritm.	R\$ 74.811,57
Limite Superior	R\$ 93.456,36
Limite Inferior	R\$ 56.166,77
Desvio Padrão – DP	R\$ 18.644,80
Desvio Médio	R\$ 16.411,40
Coeficiente de Variação	0,249223 ou 24,9223%

d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	62.908,65	62.908,65
elemento nº 02	54.876,93	FALSO
elemento nº 03	85.543,02	85.543,02
elemento nº 04	59.008,77	59.008,77
elemento nº 05	59.008,39	59.008,39
elemento nº 06	97.787,72	FALSO
elemento nº 07	73.877,80	73.877,80
elemento nº 08	62.291,45	62.291,45
elemento nº 09	110.084,23	FALSO
elemento nº 10	99.252,73	FALSO
elemento nº 11	79.858,52	79.858,52
elemento nº 12	53.240,58	FALSO
Média Aritm.	R\$ 68.928,09	
<i>Limite Superior</i>	R\$ 78.907,36	
Limite Inferior	R\$ 58.948,51	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
QMF = R\$	R\$ 68.928,09	
Desvio Padrão – DP	R\$ 9.979,28	
Desvio Médio	R\$ 9.284,31	
Coefficiente de Variação	0,144778 ou 14,4778%	

e) Campo Arbitrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbitrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **14,4778%** como visto no Quadro 18 para Março de 2024.

Isto significa, na prática, que haveria mais de 85% de possibilidade de que o valor médio das transações de imóveis rurais situados na região, estejam praticados dentro do intervalo calculado nos Quadro 18.

Quanto à nota agrônômica do imóvel, foi determinada de acordo com as seguintes classes de capacidade de uso:

CLASSE II – 48,48% - engloba terras que requerem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente, com a produção de colheitas entre médias e elevadas das culturas anuais adaptadas. São terras boas, sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas, em razão das quais não são tão produtivas como as terras da Classe I.

CLASSE III – 8,98% do imóvel com terras de moderada a boa produtividade, próprias para os cultivos com intensivas práticas do controle à erosão; tais como terraceamento, culturas em faixas, pesadas adubações ou instalações de sistema de drenagem.

CLASSE IV – 8,73% com terras de moderada produtividade próprias principalmente para pastagens, devido à declividade ou erosão. Ocasionalmente podem ser utilizadas para culturas em linha, necessitando, neste caso, de práticas intensivas para prevenir a erosão.

CLASSE VIII – 33,81% do imóvel com terras que não se prestam para culturas, pastagens ou florestas, embora tenham certo valor para abrigo da vida silvestre e recreação. Estas terras, geralmente, são de superfície muito irregular, pedregosas, arenosas, encharcadas ou expostas à erosão muito severa. Portanto, a NOTA AGRONÔMICA é de 0,6617 (Quadro 10)

f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

QUADRO 19 – Janeiro / 2024					
Descrição	Quantidade	Unidade	Coefficiente .Deprec.	Valor R\$ Unitário	Valor Total R\$
01 Casa de madeira	72	M2	0,80	1.971,00	113.529,00
01 Casa de madeira	48	M2	0,8	920,00	35.328,00
01 Galpão	120	M2	0,8	423,00	40.608,00
01 Poço Semi-Artesiano	01	un	0,8	40.000,00	32.000,00
01 Reservatorio – tipo taça	5.000	l	0,8	8.500,00	6.800,00
01 Tanque de Oleo	3.000	l	0,8	3.500,00	2.800,00
Valor das Benfeito				R\$ 231.065,00	

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 70,93 há é de R\$ 231.065,00. Estimamos que 1/3 dos 550 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 550/3 (33,33%) imóveis rurais, tem a quantidade de 183,33 x R\$ 231.065,00 há é portanto **R\$ 42.361.146,00**.

g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas

g.1. Custos Unitários da Pastagem plantada

Nos anos 40 e 50, as terras do noroeste do Estado do Paraná, eram ocupadas por mata natural com árvores de grande porte. Estas matas foram derrubadas a machado, as quais eram rebaixadas, feito brocas, abertura de caminhos e estabeleciam a cultura do cafeeiro. Os custos daquela época não existem na literatura, por isso, vamos calcular utilizando tabelas mais atuais, desenvolvidas por pesquisadores de entidades renomadas.

Quanto à formação em derrubadas de mata subtropical principalmente, há muito tempo deixou de existir, exceto no norte do Brasil, por isso as planilhas disponíveis vem de longa data, como o utilizado por Vilela & Garcia, 1980. Nesse trabalho foram registrados o tempo despendido nas operações mecânicas e a mão-de-obra necessária para a formação de um hectare de pastagem e também

para pastagem degradada para ser melhorada – Quadro 20 (Quadros 3, 4 e 5 deste trabalho).

Quadro 3. Operações de preparo e conservação do solo para formação de pastagens e em pastagem degradada.

Operação	Máquina	Implemento	Tempo gasto (horas/ha)	
			formação	Pastagem degradada
Desmatamento	Trator esteira 75 HP	Lâmina	6-8	
Destoca	Trator esteira 75 HP	Lâmina		3-4
Enleiramento	Trator esteira 75 HP	Lâmina Especial	2-3	2-3
Terraceamento *	Motoniveladora	Lâmina	2-3	2-3
Aração	Trator agrícola 85 HP	Arado	1,5-2,5	1,5-2,5
Gradagem	Trator agrícola 85 HP	Grade	1-1,5	1-1,5

* Refere-se a h/Km

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

Quadro 4. Operações de transporte e distribuição mecânica de insumos para formação de pastagem e em pastagem degradada.

Operação	Dias.homem/ha	
	formação	Pastagem degradada
Transporte (sementes, adubo, calcário) □	0,4	0,4
Transporte de entulhos na área □	1,4	0,5
Distribuição de calcário -	0,5-1	0,5-1
Distribuição de adubo e sementes -	1-1,5	1-1,5

□ Transporte com carreta
- Plantadeira adubadeira

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

Quadro 5. Demanda de mão-de-obra para formação de pastagens e pastagem degradada.

Operação	Dias.homem/ha	
	formação	Pastagem degrada
Escarificação, inoculação e peletização de sementes de leguminosas	0,2	0,2
Retirada de entulhos	4-6	2-3
Carregamento de plantadeira, adubadeira e distribuidora de calcário	1-2	1-2
Combate à formiga	0,5	0,4

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

Assim, vamos completar os quadros orçados com os custos do ano de 2024, com os insumos modernos, veja:

QUADRO 20 - CUSTO DE FORMAÇÃO DE PASTAGEM POR HECTARE				
Serviço	Trator M.Obra	Qtde h/m-d/h	Custo R\$	Total R\$
1. Operações de preparo de solos				
Desmatamento	Trator esteira 100 HP	7,0 h/m	R\$ 400,00	R\$ 2.800,00
Destoca	Trator esteira 100 HP	-	-	-
Enleiramento	Trator esteira 100 HP	2,5 h/m	R\$ 400,00	R\$ 1.000,00
Terraceamento	Motoniveladora 140 HP	2,5 h/m	R\$ 436,00	R\$ 1.090,00
Aração	Trator pneu 150 HP	2,0 h/m	R\$ 295,00	R\$ 590,00
Gradagem	Trator pneu 150 HP	1,2 h/m	R\$ 295,00	R\$ 354,00
2. Operações de transporte e distribuição				
Transp. (stes)	Dias / homem	0,4 d/h	R\$ 176,00	R\$ 70,00
Trans. entulhos	Dias / homem	1,4 d/h	R\$ 176,00	R\$ 246,00
Distr. calcario	Dias / homem	0,7 d/h	R\$ 176,00	R\$ 123,00
Distr. stes	Dias / homem	1,2 d/h	R\$ 176,00	R\$ 211,00
3. Demanda de mão-de-obra				
Retirada entulhos	Dias / homem	5,0 d/h	R\$ 176,00	R\$ 880,00
Carregar ste/calc.	Dias / homem	1,5 d/h	R\$ 176,00	R\$ 264,00
Combate formiga	Dias / homem	0,5 d/h	R\$ 176,00	R\$ 88,00
4. Operações de calagem e plantio				
Distr. calcario	Trator pneu 85 HP	1,0 h/m	R\$ 117,00	R\$ 117,00
Distr. stes	Trator pneu 85 HP	2,0 h/m	R\$ 117,00	R\$ 234,00
5. Insumos modernos				
Calcario	Dolomítico	4,0 ton.	R\$ 190,00	R\$ 760,00
Isca Formicida	Mirex	0,5 kg	R\$ 18,00	R\$ 9,00
Semente	Brachiaria spp	25 kg	R\$ 20,00	R\$ 500,00
CUSTO UNITÁRIO – MARÇO/2024				R\$ 9.336,00

OBS: Custo hora maquinas - <https://www.sobratema.org.br/custohorario/tabela>

q.1.1. Valoração da Pastagem Plantada para renovação

Podemos verificar através da vistoria in loco e ver na documentação fotográfica (DOC. 05), que as pastagens foram renovadas duas vezes em 90% da área e 10% foram renovadas uma vez e estão em regular estado. No Quadro 23 abaixo, vemos o custo da pastagem para ser renovada para 2024:

QUADRO 21 - CUSTO DE RENOVAÇÃO DE PASTAGEM/HA				
Serviço	Trator M.Obra	Qtde h/m-d/h	Custo R\$	Total R\$
1. Operações de preparo de solos				
Desmatamento	Trator esteira 75 HP			
Destoca	Trator esteira 100 HP	-	-	-
Enleiramento	Trator esteira 100 HP	-	-	-
Terraceamento	Motoniveladora 140 HP	2,0 h/m	R\$ 436,00	R\$ 872,00
Aração	Trator pneu 150 HP	1,5 h/m	R\$ 295,00	R\$ 442,00
Gradagem	Trator pneu 150 HP	1,0 h/m	R\$ 295,00	R\$ 295,00
2. Operações de transporte e distribuição				
Transp. (stes)	Dias / homem	0,4 d/h	R\$ 176,00	R\$ 70,00
Trans. entulhos	Dias / homem	0,5 d/h	R\$ 176,00	R\$ 87,00
Distr. calcario	Dias / homem	0,5 d/h	R\$ 176,00	R\$ 87,00
Distr. stes	Dias / homem	1,0 d/h	R\$ 176,00	R\$ 176,00
3. Demanda de mão-de-obra				
Retirada entulhos	Dias / homem	2,0 d/h	R\$ 176,00	R\$ 352,00
Carregar ste/calc.	Dias / homem	1,0 d/h	R\$ 176,00	R\$ 176,00
Combate formiga	Dias / homem	0,4 d/h	R\$ 176,00	R\$ 70,00
4. Operações de calagem e plantio				
Distr. calcario	Trator pneu 85 HP	1,0 h/m	R\$ 117,00	R\$ 117,00
Distr. stes	Trator pneu 85 HP	2,0 h/m	R\$ 117,00	R\$ 234,00
5. Insumos modernos				
Calcario	Dolomítico	2,0 ton.	R\$ 190,00	R\$ 380,00
Isca Formicida	Mirex	0,5 kg	R\$ 18,00	R\$ 9,00
Semente	Brachiaria spp	25 kg	R\$ 20,00	R\$ 500,00
CUSTO UNITÁRIO – JANEIRO/2024				R\$ 3.867,00

Obs: Cada renovação de pastagem = R\$ 3.867,00 x 2 = R\$ 7.734,00

QUADRO 22- Valor das Pastagens Plantadas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação e Custo Renov.	Coefficiente depreciação	Total R\$
Past. Plantada	Regular (10%)	377,9*	17.070,00	0,6	6.450.753,00
Past. Plantada	Bom (90%)	3.401,09	17.070,00	0,8	58.056.603,00
TOTAL					64.507.359,00

g.4. Custos Unitários da Agricultura Anual**g. 4.1. Valoração das Culturas temporárias**

As áreas ocupadas com agricultura anual, estavam ocupadas anteriormente com pastagem plantada. Conforme já demonstrado em comentários anteriores no item b.4.4., item e.1., item e.1.1., os valores desta ocupação custaram em média R\$ 17.070,00 por hectare até o cultivo da agricultura anual (cultura da soja).

Conforme também demonstrado no item b.2. – Benfeitorias Reprodutivas, o custo da agricultura anual (soja, milho, etc) será suportado pela produção destas culturas.

MARÇO	Qtde hectares	Custo de formação + Custo renovação	Total R\$
Quadro 23			
2024	33.872,68 ha	R\$ 17.070,00 / ha	578.206.647,00

g.5. Custo Total das Benfeitorias Reprodutivas

Conforme já exposto, as áreas consolidadas dos imóveis no Município em tela, antes foram pastagem plantadas, podendo observar nas imagens de satélite anterior a ao ano de 2023. Por isso, calculamos o custo de implantação de gramíneas desde a derrubada das vegetações nativas.

Em 2023, foram cultivadas as áreas consolidadas do Município de Guaíra com a cultura da cana-de-açúcar, mandioca e agricultura anual. Por isso, o custo de implantação destas culturas e todo seu desenvolvimento foi calculado conforme os anexos nas páginas anteriores. Consideramos para o ano de 2024, que as áreas com agricultura perene e semi-perene estão em bom estado, por isso o índice 0,80.

QUADRO 24- Valor das Benfeitorias Reprodutivas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação	Coeficiente depreciação	Total - R\$
Agricultura Anual	-	33.872,68 ha	17.070,00	1,0	578.206.647,00
Pastagem Plantada	-	3.778,99	-	1,0	64.507.359,00
TOTAL					642.714.006,00

h) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Guaíra, os valores ficaram assim definidos:

Área Total: 56.870,73 ha

QMF ano de 2024 = R\$ 68.928,09

QUADRO 25 – VALOR DA TERRA NUA PARA ÁREA TOTAL.

DISCRIMINAÇÃO	JAN/2024
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 3.919.990.795,00
02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$ 42.361.146,00
3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	R\$ 642.714.006,00
4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)	R\$ 3.234.915.643,00
5. VALOR DA TERRA NUA / HA	R\$ 56.881,90

h.1) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN por Classe

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Guaíra os valores ficaram assim definidos para cada Classe de Solo / Aptidão:

Tabela elaborada, por Octávio Mendes Sobrinho Engenheiro Agrônomo da CESP – utilizada pelo INCRA, IBAPE, etc.

NOTA AGRONOMICA CALCULADA NAS PAGINAS 30-31-32: NA=0,6617

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 56.881,90 x 1,000 / 0,6617	85.963,00	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 56.881,90 x 0,900 / 0,6617	77.366,00	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 56.881,90 x 0,750 / 0,6617	64.472,00	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 56.881,90 x 0,650 / 0,6617	55.876,00	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 56.881,90 x 0,550 / 0,6617	47.279,00	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 56.881,90 x 0,450 / 0,6617	38.683,00	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 56.881,90 x 0,350 / 0,6617	30.087,00	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 56.881,90 x 0,300 / 0,6617	25.788,00	Preservação Fauna e Flora

OBS. Os valores das Classes VI e VII poderiam serem somadas a Classe V e obter a média destes valores, uma vez que a variação entre elas é bem pequena quanto ao uso da terra. No entanto, como nesta região existem poucas áreas com as características das Classes VI e VII, vamos valorizar aqui as principais aptdões / Classes:

Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura Past. Natural	Preservação Fauna e Flora
R\$ 85.963,00	R\$ 77.366,00	R\$ 64.472,00	R\$ 55.876,00	R\$ 47.279,00	R\$ 25.788,00

IX. Quanto a Fundamentação

Tabela 2 – Pontuação para fins de classificação das avaliações quanto ao grau de fundamentação

	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 1.1	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2				
		Coordenadas geodésicas ou	2	Roteiro de acesso ou croqui de	1		
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4				
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4	Croqui de localização	2		
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
	TOTAL DE PONTOS	72 (itens atendidos no Laudo Técnico)					
NOTA Observar subseção 9.1.							

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto á fundamentação

	Grau de Precisão		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71 (72)
Limite máximo	35	70	100

X. Considerações Finais

Os preços apresentados pelo DERAL no Paraná têm utilizado as “Classes de Terras” de acordo com o sistema de capacidade já demonstrado neste laudo exaustivamente.

Já os preços apropriados pelo SIPT – Sistema de Preços de Terras da Receita Federal, tem demonstrado os valores das “aptidões da terra”, os quais são validados por laudos de técnicos contratados pelas prefeituras municipais, que não tem demonstrado como chegaram nestes preços destas aptidões. No entanto, ao realizar algum tipo de pesquisa de preços, vamos normalmente encontrar quanto vale o hectare ou alqueire paulista de terras de pastagens, de lavouras, de mato, etc., tudo embutido num só preço. Extrapola-se provavelmente destes preços, os percentuais contidos no sistema de capacidade por classes de solo e daí lançados nas tabelas do SIPT.

A classificação de aptidão agrícola das terras é uma metodologia de avaliação de terras com objetivos específicos e tenta estabelecer classes de terras em função da sua aptidão para usos definidos. Enquanto o sistema de capacidade de uso avalia a terra num determinado nível para uso geral, o sistema de aptidão agrícola avalia a adaptabilidade da terra para tipos de uso específicos.

Realizamos neste trabalho, a pesquisa de imóveis rurais ofertados para venda nesta região e pelo método comparativo destes preços depois de devidamente homogeneizados e tratados estatisticamente, obtivemos depois da classificação das terras, o Valor da Terra Nua – VTN para a nota agrônômica encontrada, a qual foi classificada em cada Classe com sua respectiva nota, obtendo assim os valores da terra nua por Classe ou Aptidão.

O presente Laudo Técnico ficou classificado quanto a “fundamentação e grau de precisão = Grau II”.

Guaíra, 10 de abril de 2024.

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D
ART 1720242005954 PR

XI. Referências Bibliográficas

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS - ABNT NBR 14.653-3 - 2019 - Avaliação de Imóveis Rurais

BRASIL. Ministério da Agricultura. Departamento Nacional de Pesquisa Agropecuária. Divisão de Pesquisa Pedológica. Estudo expedito de solos no Estado do Paraná para fins de classificação e correlação. Recife, 1973. 58 p. (Brasil. Ministério da Agricultura-DNPEADPP. Boletim Técnico, 37)

EMBRAPA. 1984. Levantamento de Reconhecimento dos Solos do Estado do Paraná. Conv. nº 12/1976 EMBRAPA-IAPAR-SUDESUL, Boletim de Pesquisa nº 27:791p, Tomo I e II. Londrina-PR.

EMBRAPA. 2007. Mapa de Solos do Estado do Paraná. Conv. IAPAR-EMBRAPA Solos/Floresta. Série Documentos nº 96, 75p. Rio de Janeiro-RJ.

EMBRAPA - SNLCS. Critérios para distinção de classes de solos e de fases de unidades de mapeamento - Normas em uso pelo SNLCS. Rio de Janeiro

FILADELFO JUNIOR, W. S. Geoprocessamento aplicado ao estudo de ocupação do solo e das classes de declive. Botucatu, 1999, 112 p. Dissertação (Mestrado em Agronomia/Irrigação e Drenagem), Faculdade de Ciências Agrônômicas, Universidade Estadual Paulista.

IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias. Ed. PINI Ltda. São Paulo, 1974

KOSMA, M. C. F. S. - Avaliação de propriedades rurais. In Engenharia de Avaliações,

Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA – Escritório Técnico de Agricultura Brasil-Estados Unidos) III aproximação

Manual para Classificação da Capacidade de Uso das Terras para fins de Avaliação de Imóveis Rurais – 1a aproximação/CESP

Manual para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação no Sistema de Capacidade de Uso (SBCS, 1983).

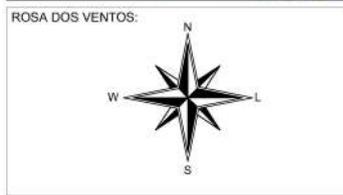
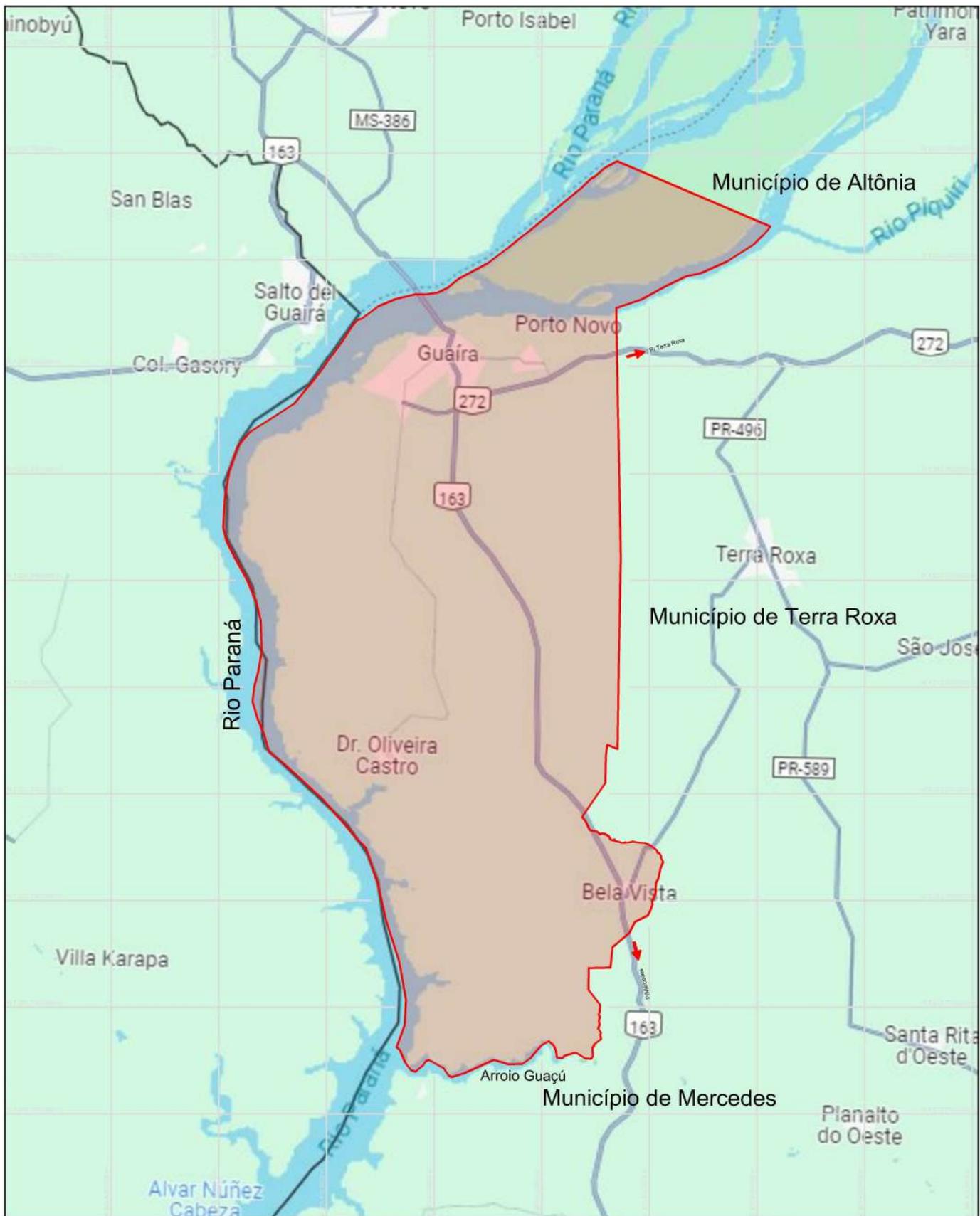
Manual Técnico de Vegetação Brasileira, publicado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Coordenação do IBGE, Diretoria Geociências, Departamento de Recursos Naturais e Estudos Ambientais

MENDES SOBRINHO, O. T. Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública. Assessoria de Relações Públicas da CESP, 1973.

MOREIRA, M.A. Fundamentos do sensoriamento remoto e metodologias de aplicação. São José dos Campos: Instituto Nacional de Pesquisas Espaciais (INPE), 2001

DOC. 01

MAPA DE LOCALIZAÇÃO



REGISTRO / CÓDIGO:

DATA: **01/03/2024**

MATRÍCULAS:

MAPA DE LOCALIZAÇÃO

PROJETO: **Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

PROPRIEDADE / IMÓVEL: **MUNICIPIO DE GUAÍRA**

MUNICIPIO: **GUAÍRA** UF: **PR**

RESPONSÁVEL TÉCNICO: **ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI**
 Engenheiro Agrônomo
 CREA - PR - 10.926/D
 ART

ÁREA: **56.870,73 ha**

PERÍMETRO: **122.562,22 m**

ESCALA: **1 / 215.413**

VISTO:

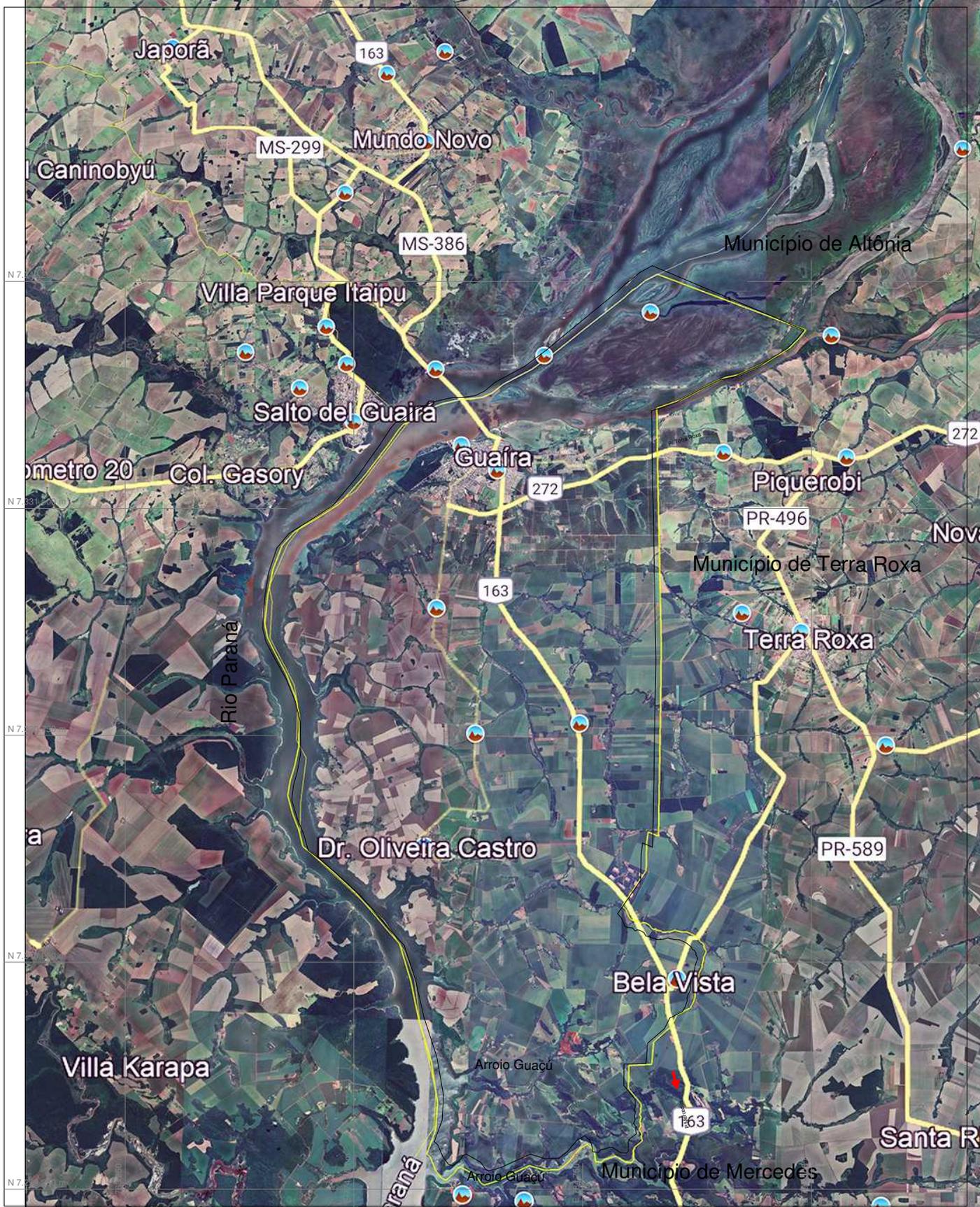
Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TopoEVA 6.9.5.51 - Número de Série: 20367 - Licenciado à: ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI.

DOC. 02

MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024

1

72



MAPA DE IMAGEM DE SATÉLITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM 31/01/2024

REGISTRO / CÓDIGO:	PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 56.870,73 ha
DATA: 01/03/2024	PROPRIEDADE / IMÓVEL: MUNICIPIO DE GUAÍRA	PERÍMETRO: 122.562,22 m
MUNICIPIO: GUAÍRA	UF: PR	ESCALA: 1 / 250.000
MTRÍCULAS:	RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROGERIO ANDRADE GIOVANINI <small>Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242005954 PR</small>	CONFERE: VISTO:

DOC. 03

RELATÓRIO DO CÁLCULO DE ÁREA DO USO E COBERTURA DA TERRA POR MUNICÍPIOS DO ESTADO DO PARANÁ IAT - PR



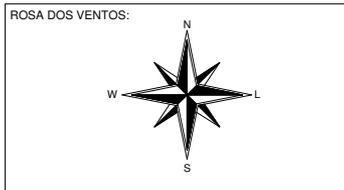
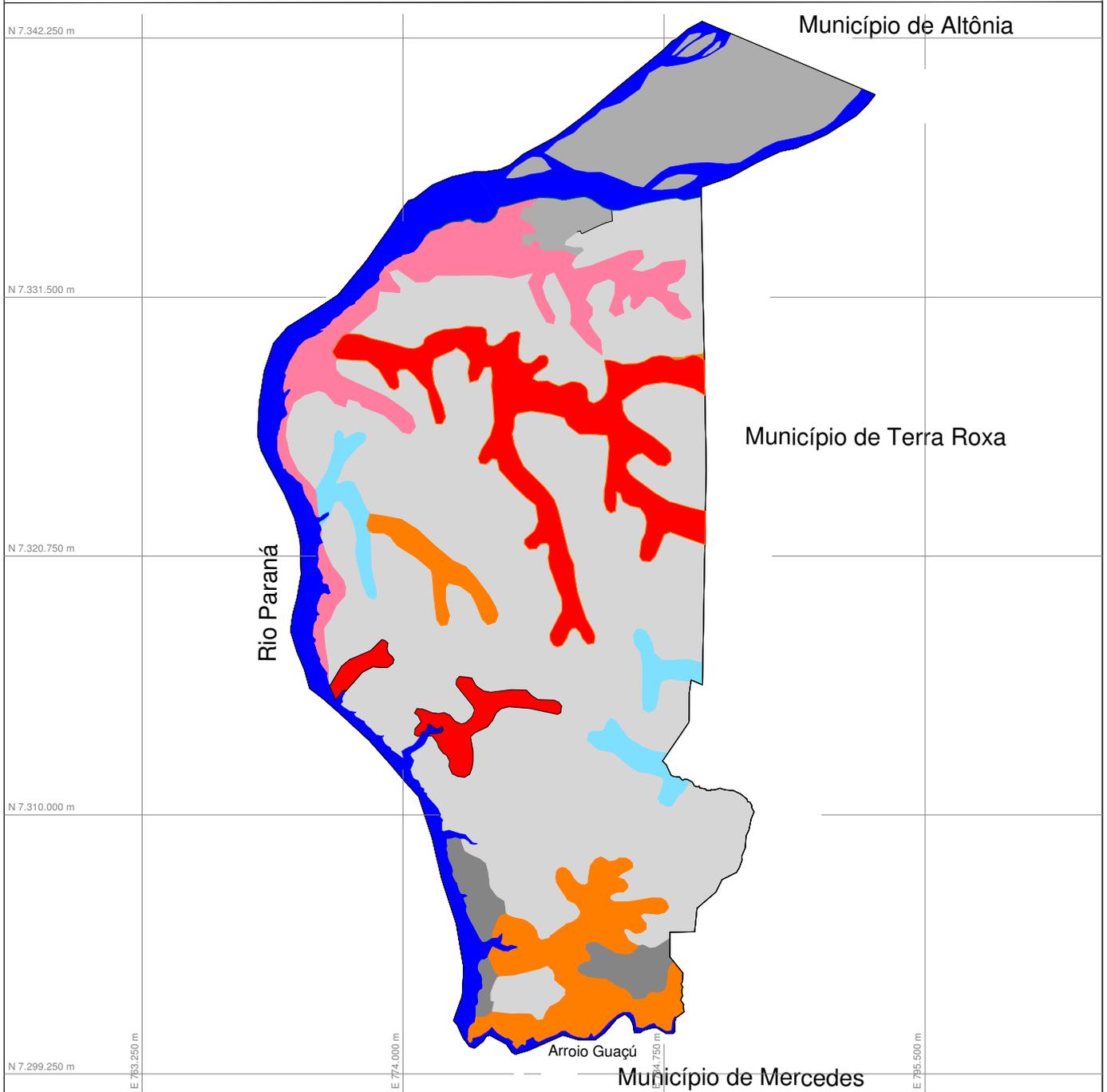
**INSTITUTO
ÁGUA E TERRA**

Código IBGE	Município	CLASSES													
		Floresta Nativa (ha)	Plantios Florestais (ha)	Agricultura Perene (ha)	Agricultura Anual (ha)	Pastagem/Campo (ha)	Corpos D'água (ha)	Várzea (ha)	Mangue (ha)	Restinga (ha)	Linha de Praia (ha)	Solo Exposto /Mineração (ha)	Área Urbanizada (ha)	Área Construída (ha)	
4108304	Foz do Iguaçu	20538,01	127,23	49,57	11840,95	3832,83	16695,07	191,65	0,00	0,00	0,00	51,03	6783,55	725,81	
4108452	Foz do Jordão	6267,36	1651,69	2,36	10940,43	3243,11	528,35	149,03	0,00	0,00	0,00	32,19	221,96	39,72	
4108320	Francisco Alves	2514,17	817,62	16,73	16461,34	9849,90	607,53	1431,37	0,00	0,00	0,00	1,18	250,61	40,80	
4108403	Francisco Beltrão	22022,13	4333,77	23,83	23951,63	19857,12	428,72	57,45	0,00	0,00	0,00	47,12	2148,00	424,13	
4108502	General Carneiro	62521,50	25329,43	14,35	1667,02	14721,45	818,45	1673,40	0,00	0,00	0,00	11,53	396,72	67,59	
4108551	Godoy Moreira	2691,19	54,35	54,43	3116,40	6801,46	192,77	45,14	0,00	0,00	0,00	0,00	56,69	19,72	
4108601	Goioerê	7407,87	1174,68	31,93	38898,62	6360,66	163,47	1389,04	0,00	0,00	0,00	11,98	876,38	145,64	
4108650	Goioxim	22804,43	8127,36	1,97	19333,90	19367,44	190,29	248,35	0,00	0,00	0,00	0,00	175,72	31,66	
4108700	Grandes Rios	6046,03	447,72	2136,03	3042,18	18301,46	480,65	212,87	0,00	0,00	0,00	3,72	138,22	49,85	
4108809	Guaira	6091,09	235,88	0,00	33872,68	3778,99	6434,63	5094,07	0,00	0,00	0,00	55,29	1158,68	149,42	
4108908	Guairaçá	4023,12	1195,77	1973,30	16337,89	25477,52	10,72	342,14	0,00	0,00	0,00	2,39	182,92	31,64	
4108957	Guamiranga	9210,59	1644,51	45,01	7887,19	5160,45	38,43	76,79	0,00	0,00	0,00	21,26	182,80	87,87	
4109005	Guapirama	1758,93	294,05	225,88	3663,67	12422,04	96,03	218,09	0,00	0,00	0,00	20,39	106,41	34,43	
4109104	Guaporema	2019,42	220,80	155,30	9278,12	7625,79	251,31	405,58	0,00	0,00	0,00	7,07	59,45	36,83	
4109203	Guaraci	1804,49	240,86	82,05	5967,68	12288,15	10,03	536,95	0,00	0,00	0,00	0,00	165,20	113,03	
4109302	Guaraniaçu	41881,90	3956,42	6,94	16016,57	60887,32	504,54	6,04	0,00	0,00	0,00	0,00	310,80	142,34	
4109401	Guarapuava	124325,11	33995,13	313,88	97065,48	42507,88	1254,35	10815,13	0,00	0,00	0,00	139,71	5186,19	741,22	
4109500	Guaraqueçaba	173613,38	14,52	929,82	447,97	5940,67	25529,37	481,73	12659,24	9862,01	101,08	3,88	456,19	24,47	
4109609	Guaratuba	107004,47	547,95	3601,97	545,92	4530,42	5616,47	1545,36	6616,93	321,28	10,53	26,06	1965,66	90,09	
4109658	Honório Serpa	13946,52	1767,31	9,02	23108,52	10249,57	444,19	610,89	0,00	0,00	0,00	0,00	119,98	46,21	
4109708	Ibaiti	21575,33	2743,27	3036,19	13221,80	47913,07	205,97	386,15	0,00	0,00	0,00	18,91	624,07	168,67	

DOC. 04

MAPA DE TIPO DE SOLOS

LEGENDA - TIPOS DE SOLOS	
	PVe3 - Argissolos Vermelhos Eutróficos
	LVe1 - Latossolos Vermelhos Eutróficos
	OX1 - Organossolos Hápicos
	GX1 - Gleissolos Hápicos
	NVe12 - Nitossolos Vermelhos Eutróficos
	RLe12 - Neossolos Litólicos Eutróficos
	MDo - Chernossolos Rêndzicos Órticos
	Corpos D'Água



MAPA DE TIPOS DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

DATA:
01/03/2024

MATRÍCULAS:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE GUAÍRA

MUNICÍPIO:
GUAÍRA

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242005954 PR

ÁREA:
56.870,73 ha

PERÍMETRO:
122.562,22 m

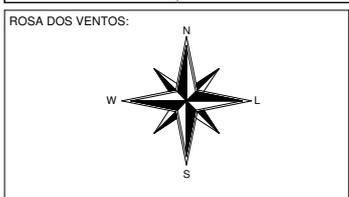
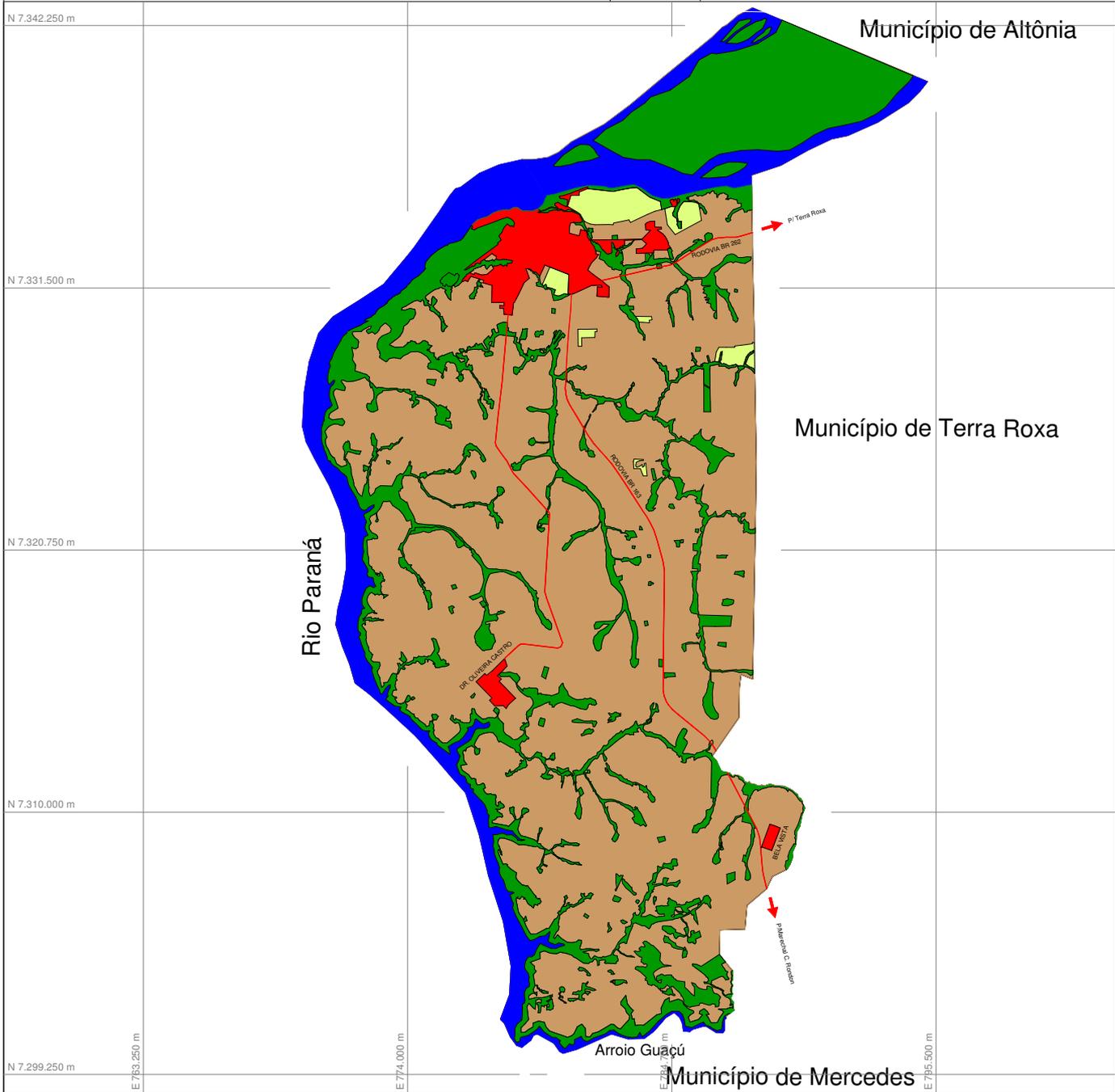
ESCALA:
1 / 250.000

VISTO:

DOC. 05

MAPA DE USO DO SOLO

LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA
DISCRIMINAÇÃO		
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	17.855,67 ha
	CORPOS D'ÁGUA	
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL - CULTURA DE SOJA E MILHO	33.872,68 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	3.778,99 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	1.363,39 ha
ÁREA TOTAL		56.870,73 ha



REGISTRO / CÓDIGO:

DATA: 01/03/2024

MATRÍCULAS:

MAPA DE USO DO SOLO

PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral
 PROPRIEDADE / MÓVEL: MUNICÍPIO DE GUAÍRA

MUNICÍPIO: GUAÍRA UF: PR

RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
 Engenheiro Agrônomo
 CREA - PR - 10.926/D
 ART 1720242005954 PR

CONFERE:

VISTO:

ÁREA: 56.870,73 ha

PERÍMETRO: 122.562,22 m

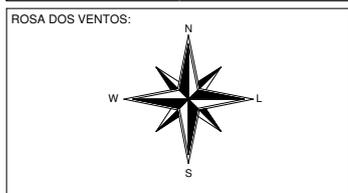
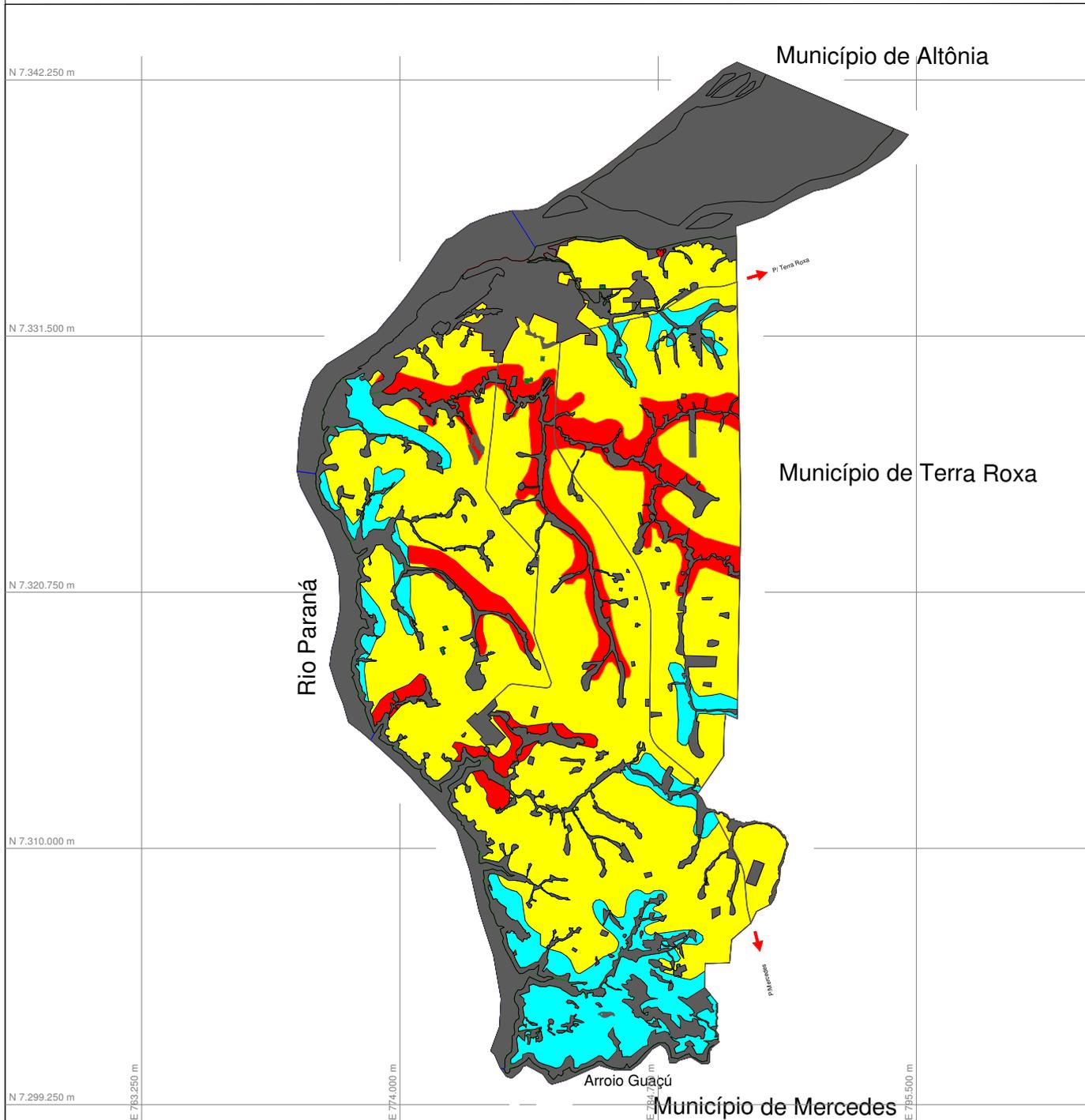
ESCALA: 1 / 250.000

DOC. 06

MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO			NOTA
	27.575,40 ha	48,48%	CLASSE II
	5.108,45 ha	8,98%	CLASSE III
	4.967,48 ha	8,73%	CLASSE IV
	19.219,40 ha	33,81%	CLASSE VIII
Área Total	56.870,73 ha	100,00%	Nota Agronômica
LOCALIZAÇÃO E ACESSO:			ESTRADA ÓTIMA
			N.A. = 0,6617

OBS: Tabela elaborada por Octávio Mendes Sobrinho
Eng. Agrônomo da CESP - utilizada pelo INCRA, IBAPE, etc.



MAPA DE CLASSES DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE GUAÍRA

ÁREA:
56.870,73 ha

PERÍMETRO:
122.562,22 m

DATA:
01/03/2024

MUNICÍPIO:
GUAÍRA

UF:
PR

ESCALA:
1 / 250.000

MATRICULAS:

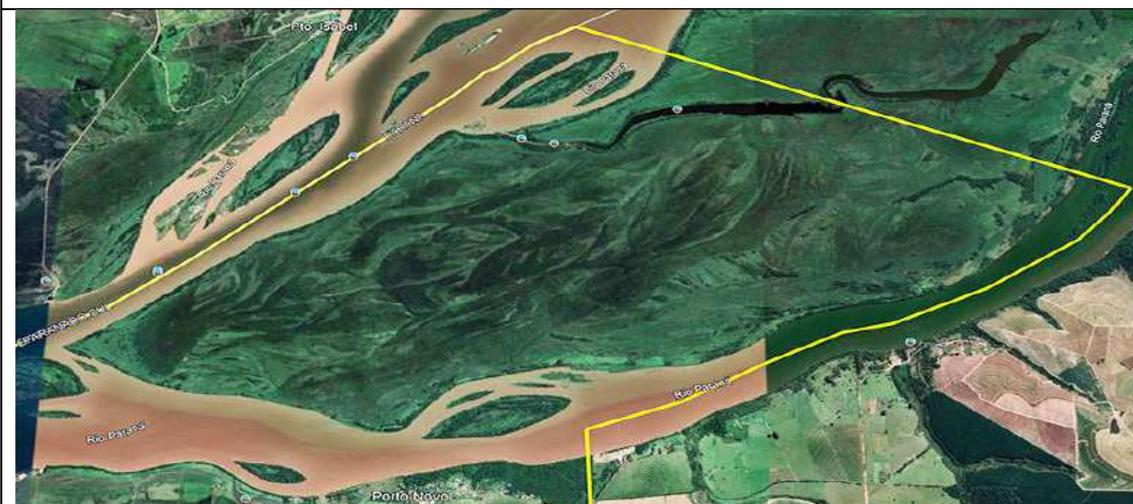
RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242005954 PR

CONFERE:

VISTO:

DOC. 07

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



FOTOS 1 – 2 – 3: APP do Rio Paraná e Afluentes do Rio Paraná - Várzeas / Corpos D'Água



FOTOS 4 – 5 – 6: Remanescente Vegetação Nativa – Solo LVe1 - Latossolos Vermelhos Eutróficos



FOTOS 7 – 8 - 9 :: Pastagem Plantada - Classe – IV - Sinais de sulcos de escoamento de água pluvial



FOTOS 10 – 11- 12: Agricultura Anual – Classe II – Topografia Plana



FOTOS 13 – 14 – 15: Agricultura Anual – distrito de Bela Vista – Unidade Copagril de grãos



FOTOS 16 – 17 – 18: Agricultura Anual – distrito de Dr. Oliveira Castro – Estiagem afetando Milho



FOTO 19 - 20 - 21 – Rodovia BR 163 – cortando perímetro do município – Vegetação Nativa em bom estado

DOC. 08

PREÇOS PESQUISADOS

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAIRA - PR.

Av. Cel. Otávio Tosta, 721

Fone: 42-1144

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN

Oficial Titular
CPF 004295639

REGISTRO GERAL

FICHA

-1-

MATRÍCULA N. 3.410-

RUBRICA

[Handwritten signature]

MATRÍCULA Nº 3.410.- Guaira, 11 de janeiro de 1.979.-

Lotes rurais nºs. 798 e 799, da 3ª Gleba do Plano da Cia Mate Laranjeira, neste Município.-Área de 2,00 alqueires paulistas ou 48.400,00 m2., ou sejam 4,8 -com as seguintes confrontações:-FRENTE:-de 138,20 metros em linha reta para a estrada Cruz de Alta-confrontando pelo lado Direito.-em 350,00 metros em linha reta com o lote nº 797, e nos FUNDOS:- confinando em linha reta com os lotes nºs. 830 e 831 em 138,28 metros.-REGISTRO ANTE Nº 9,2 17 Lvº 3-F d/ Cartório.-PROPRIETÁRIO:-HIDEO HAYASHIDA-brasileiro,- casado, agric ltor, residente e domiciliado, neste Munic- digo-Município.- (Ld.602-968-PR)-CPF nº 118.419.749-TÍTULO:-Escritura de C. e Venda, 17 de Setembro de 1.974- em notas da "abelia Nélida E.Z. Rolon -da sede desta Comarca-(Lvº 47 Fls 59/60)-VALOR:-Cr\$-30.000 00-Trinta mil cruzeiros).-CONDIÇÕES:-As constantes na Escritura:-T. I.E.nº0205787-6-Cr\$-300,00-Agência de Rendas Estaduais de Guaira-Pr 01-10-74.-INCRA nº 721.093.020.818-Área de 4,8 -módulo n) de digo 32,9 -nº de Módulos 01,digo-0,14 Fração Mínima de Parcelamento:-/ 4,8--Munifundio FUNDURAL:-Certificado de Quitação sob Nº 1.14.086, 0371-74-O referido e verdade e dou fe-Guaira, 11 de Janeiro de 1.979.-O Oficial:-

R/-1- 3.410.- Conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº EAL-79-00001-9-Emitida em 02-01-79-Cujo credor e o Banco do Brasil S/A-agência desta praça- Os imóveis acima matriculados foram oferecidos em Hipoteca de 2º Grau pelos avôzinhos:- MICHICAZU HAYASHIDA e WOJO HAYASHIDA-brasileiros, solteiros, agricultor, res., n/Município.-e HIDEO HAYASHIDA-brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado neste Munic. Sendo último representado os dois primeiros.-VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO:- 15-07-81-Guaira-Pr.-JURROS:-15% a VALOR :Cr\$ 425.500,00-REFao Lvº-3-0 7827.-Cópia da presente cédula, fica arquivada neste cartório.-O referido e verdade e dou fe.-Guaira, 11/01/79-O Oficial:-

R-2-3.410.- Conforme aditivo emitido pelo Banco do Brasil S/A ag d/praça em data, não consta. Passa a cédula ora aditada a denominar-se Cédula Rural pignoratícia e Hipotecária, conforme segue. A cédula Rural Pignoratícia sob o nº EAC-78/020670-2-0 imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia Hipotecária de 3º grau pelo devedor, HIDEO HAYASHIDA, bras, cas, agr res e domic em Guaira, PRAÇA DE PAGAMENTO E VENCIMENTO Guaira, em 31-07-79-VALOR Cr\$ 729.000,00-(Lvº 3-C-R-8.504-)-Cópia do presente aditivo fica arquivada n/cartório.O referido e verdade e dou fe Guaira, 08-10-79-0 Oficial

R-3-4.410:- Conforme aditivo emitido pelo Banco do Brasil S/A ag d/praça em data, não consta. Passa a cédula ora aditada a denominar-se Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária, conforme segue. A cédula Rural Pignoratícia sob o nº EAC-78/02070-2-0 imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia Hipotecária de 4º grau pelo devedor, HIDEO HAYASHIDA, bras, cas, agr res e domic em Guaira, PRAÇA DE PAGAMENTO E VENCIMENTO Guaira, em 31-07-81-VALOR Cr\$ 278.520,00-(Lvº 3-C-R-8.505-)-Cópia do presente aditivo fica arquivada n/cartório.O referido e verdade e dou fe Guaira, 08-10-79-0 Oficial

MATRÍCULA Nº 003410

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01 de setembro de 2023, no Livro 0329, às fs. 171/174, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

ADQUIRENTES: 1- MARIA FILISBINA ALBUQUERQUE, já qualificada no R.14; 2- MARIA JOSÉ ALBUQUERQUE, convivente em União Estável desde 28/05/2015, conforme Escritura Pública Declaratória de União Estável, lavrada às fs. 012, do Livro 0217, do 1º Serviço Notarial de Guaíra/PR, com HAMILTON DE AZEVEDO, ambos já qualificados no R.14.

TRANSMITENTES: 1- MARIA DE FÁTIMA DE FARIAS, casada desde 07/05/1983, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com AMILTON PAIANO DE FARIAS, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificados no R.14; 2- JOAQUIM ALBUQUERQUE, já qualificado no R.14; 3- MARIA MADALENA ALBUQUERQUE, já qualificada no R.14; 4- MARIA DAS DORES ALBUQUERQUE, casada desde 29/09/1989, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com OSVALDO ROSEMBERGER, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificados no R.14; 5- PAULO DA SILVA ALBUQUERQUE, já qualificado no R.14; 6- MARIA REGINA DE ALBUQUERQUE, casada desde 24/07/2008, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, com MARCIO LUIS ENGELMANN, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificados no R.14; 7- LUIZ CÍCERO DE ALBUQUERQUE, já qualificado no R.14.

IMÓVEL: Parte ideal de 1,5554 alqueires paulistas ou 37.644,4439m² do imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 320.128,35 (trezentos e vinte mil, cento e vinte e oito reais e trinta e cinco centavos). Avaliado pela municipalidade local em R\$ 411.593,60 (quatrocentos e onze mil, quinhentos e noventa e três reais e sessenta centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

CERTIDÕES: Certificado de Cadastro Imóvel Rural – CCIR/2023 nº 57348918236. Código do Imóvel no INCRA: 950.092.736.783-7; nº de módulos fiscais 0,6000; módulo Fiscal 20,0000ha; f.m.p. 2,00ha; área total 12,0000ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 3.883.577-0, código de controle da certidão: 7DEF-0BC1.DD70.2F40. ITBI guia nº 338/2023, no valor de R\$ 8.402,57, quitada em 01/09/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. FUNREJUS guia nº 14000000009606099-4, no valor de R\$ 640,26, recolhido em 01/09/2023, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens – CNIB. Emitida a DOI. Selo de fiscalização: SFR12.L5Riv.MUzM-JL2faf.F516q. Emolumentos: VRC - 4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELC: R\$ 8,00 + FUNDEF 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 19 de setembro de 2023. Eu _____ Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

SEQUE

ONR
 Operador Nacional
 do Sistema de Registro
 Eletrônico de Imóveis
REGISTRO DE IMÓVEIS
 COMARCA DE GUAIRA - PR.
 Av. Cel. Otávio Testa, 721
 Fone: 42-1144
JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN
 Oficial Titular
 CPF 04295629

REGISTRO GERAL
MATRÍCULA N. -3.894-

FICHA
 -1-
 RUBRICA
[Handwritten Signature]

MATRÍCULA Nº 3.894/ . . . Guaira, 28 de dezembro de 1.979.-

Lotes rurais nºs.958 e 959, da 3ª Gleba rural, do plano de loteamento da Cia. Mate Laranjeira, neste Município. Área de 250.030,00 m2, ou seja 10,3318 alqueires paulistas ou 25,0030 hectares, com as seguintes confrontações:- Norte: 150,00 mts, com Córrego d. Nascente e lote nº 957, em linha sinuosa, e mais 100,00 mts. com Arroio Taturi e lote nº 873; em linha sinuosa; Oeste: 1.005,00 mts. rumo az. 14º30'NE, com lote nº 957; Leste: 895,00 mts, rumo az. 176º00'SE, com lote nº 960; Sul: 490,00 mts, rumo az. 248º30'SO, com Estrada da Irara e lotes de 1.024 à 1.027. - Memorial da Medição:- Partindo do marco inicial P-0, cravado na beira da Estrada do Irara, e entre os lotes nºs. 959/960, segue-se pela estrada 490 mts, rumo az. 248º30'SO, confrontando os lotes de 1027 à 1024, até o marco P-1, cravado na beira da mesma estrada e entre os lotes nºs. 957/958, defletindo à direita, formando o vértice 1, segue-se 1.005,00 mts, rumo az. 14º30'NE, confrontando o lote nº 957, até o marco P-2, cravado na margem direita do córrego d. Nascente e entre os lotes nºs. 957/958, defletindo à direita, formando o vértice 2, segue-se pelo curso da água 150,00 mts, em linha sinuosa até a confluência deste córrego com o Arroio Taturi, onde se encontra o marco P-3, cravado entre os lotes 957/958, defletindo à direita, formando o vértice 3, segue-se pela margem esquerda do arroio contra o curso da água, 100,00 mts, em linha sinuosa, confrontando o lote nº 873, até o marco P-4, cravado na mesma margem do Arroio entre os lotes nºs. 959/960, defletindo à direita, formando o vértice nº 4, segue-se finalmente 895,00 mts rumo az. 176º00'SE, confrontando o lote nº 960, até o marco inicial, desta medição, formando o vértice 5, fechando assim o perímetro de um polígono irregular com uma superfície de 250.030 m2, ou seja de 10,3318 alqueires paulistas ou 25,0030 hectares, área denominada "Lotes nºs. 958-959". - REGISTRO ANTE Nº Matrícula nº 1.222, Livro 2, d/ Cartório. - PROPRIETÁRIO: - HEINZ SCHREIBER, brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado em Palotina-Pr, (Id. nº 967.556-Pr), CIG nº 127.468.359. - TÍTULO: - Escritura de Compra e venda, de 23/7/76, nas notas do Tabelião Sebastião Camarini, do distrito de Dr. Oliveira Castro, deste Município e Comarca (lvº 02-Fls. 52 vº). - VALOR DO CONTRATO: Cr\$ 820.000,00 (Oitocentos e vinte mil cruzeiros). - CONDIÇÕES: - As constantes na escritura. - digo, As confrontações acima descritas, digo, descritas, foram devidamente aceitas, tanto pelos outorgantes vendedores, como pelo outorgado comprador. - T.I.E. - nº 0855626-8 - Cr\$ 8.200,00 - Agência de Rendas de Guaira-Pr. - INCRA nº 721.093.319.031 - área: 1016 - módulo: 30,0 - nº de módulos: 3,39 - F.M.P.: -25,0 - Latif. p/ Expl. - (Área da estrada a maior, por engano. - Cer certidão do Inera, devidamente arquivada n/ Cartório. - (Certidão nº 007/76). - FUNERAL: - Certificado de Quitação nº 125532 - Assai-Pr, 22/7/76. - O referido é verdade e dou fé. - Guaira, 28 de dezembro de 1.979. - O Oficial: - *[Handwritten Signature]*

AV-1-3.894/- Conforme requerimento devidamente assinado, digo, arquivado neste Cartório, o SR. ANELIO SCHIAVITES, solicitou a retificação das confrontações de seus imóveis, as quais passaram a ser corretamente - **SEGUIR NO VERSO**

MATRÍCULA Nº 003894

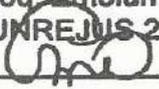
RUBRICA


FICHA
 5
 Matrícula 3.894

CONTINUAÇÃO

AV. 16-3.894. Protocolo nº 96.152, de 31 de agosto de 2023.

AVERBAÇÃO: (Retificação RG).

Conforme requerimento extraído da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 30/08/2023, Livro 0329, fls. 147/150, do 1º Serviço Notarial de Guaíra/PR, instruída de documentos de identificação, faço constar a retificação do órgão expedidor da Cédula de Identidade RG do cônjuge da proprietária Silvana Leduino Miranda, o senhor, Vagner Miranda, acima qualificado, passando a constar SESP/PR, e não SSP/PR. Selo de fiscalização: SFRI1.TEd57.MXzqy-h3j4x.F516q. Emolumentos: VRC - 60,00 - R\$ 14,76 + SELO: R\$ 1,00 + FUNDEP 5%: R\$ 0,74 + FUNREJUS 25%: R\$ 3,69 + ISS 4%: R\$ 0,59. Guaíra, 08 de setembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

AV. 17-3.894. Protocolo nº 96.152, de 31 de agosto de 2023.

AVERBAÇÃO: (Publicidade/Inscrição/CAR).

Procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está registrado no Cadastro Ambiental Rural, CAR: PR-4108809-582B.858A.A5CA.4E50.AA81.1535.0399.15CC, cadastrado em data de 02/03/2015. Selo de fiscalização: SFRI2.E5fvv.M2Zeb-Tw8Vo.F516q. Emolumentos: VRC- 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 08 de setembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

R. 18-3.894. Protocolo nº 96.152, de 31 de agosto de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 30 de agosto de 2023, no Livro 0329, às fls. 147/150, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

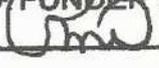
ADQUIRENTES: VANOR LEDUINO e ROSEMEYRE APARECIDA DE OLIVEIRA LEDUINO, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7.574.597-4-SESP/PR, já qualificados acima no R.13 e AV.14.

TRANSMITENTE: SILVANA LEDUINO MIRANDA, motorista, já qualificada no R.13, casada desde 30/04/1999, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, com VAGNER MIRANDA, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificado acima no R.13 e AV.16, residentes e domiciliados na Rua Sargento Edson Teles, nº 175, Jardim Imperial, Guaíra/PR.

IMÓVEL: Parte ideal equivalente a 0,9959 alqueires paulistas, do imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Imóvel avaliado pela municipalidade local em R\$ 219.392,80 (duzentos e dezenove mil, trezentos e noventa e dois reais e oitenta centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

CERTIDÕES: Certificado de Cadastro Imóvel Rural – CCIR/2023 nº 55380545230. Código do Imóvel no INCRA: 000.043.094.358-8; número de módulos fiscais 1,2502; módulo Fiscal 20,0000ha; f.m.p. 2,00ha; área total 25,0030ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 6.204.186-0, código de controle da certidão: A059.BF78.7D2C.3864. ITBI guia nº 322/2023, no valor de R\$ 4.387,86, quitada em 25/08/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. FUNREJUS guia nº 14000000009581719-6, no valor de R\$ 881,89, recolhido em 25/08/2023, valor que também engloba o imóvel objeto da matrícula nº 11.392, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB. EMITIDA DOI. Selo de fiscalização: SFRI2.E5Zvv.M2Zeb-ewlVo.F516q. Emolumentos: VRC- 4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 08 de setembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente

SEGUIE

ONR
Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAIRA - PR.

Av. Cel. Otávio Tosta, 721
Fone: 42-1144

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN
Oficial Titular
CPF 004295629

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N. 4.836.-

FICHA
SUBSÍDIA

MATRÍCULA SOB Nº 4.836.-/ Guaira, 23 de junho de 1.981.-/

Lotes Rurais nºs., 245 e 246, situados na 2ª Gleba do Plano de Loteamento da Cia. Mate Laranjeira, neste Município.- Área de 6,6400 alqueires paulistas, ou sejam 160.690,00m2., e com as seguintes confrontações: **FRENTE.-** de 418,00mts., em linha reta, confronta com a estrada Iambari **DIREITA.-** na distância de 635,00mts., em linha reta confrontando com o lote nº 247; **ESQUERDA.-** na distância de 485,00mts., em linha reta, confronta com o lote nº 244; **FUNDOS.-** Confinando em linha sinuosa com a margem direita do Córrego Apepu, em 195 mts., Transcrição Anterior nº.- 8.114- deste Cartório- **PROPRIETÁRIO- ANEZIO DE OLIVEIRA BITENCOURT:-** brasileiro, casado, lavrador, residente e domiciliado neste Município- Com Gpf- nº- 191.833.489-- **TÍTULO- Escritura de Compra e Venda -** de 13 de agosto de 1.973- em notas da Tabela Nalida E. Z. Rolon, da sede desta Comarca- (lvº- 45-Fls-139-)- **VALOR- Cr\$- 32.000,00-** (Trenta e dois mil, cruzeiros)- **CONDIÇÕES.-** As Constantes na Escritura- **T.I.E.- nº- 012970707-0- Cr\$- 320-00-** Agência de rendas de Guaira-Pr- 15/08/73- **INCRA- 52 0 9 018 02647- -area- 16,0 Ha. Módulo- 31, Número- de- módulos-52-Fração mínima de Parcelamento- digo, Parcelamento- 16,0-Categoria Minifundio- O referido é verdade e dou fé- Guaira, 23 de junho de 1.981- O Oficial.-**

R-1-4.836.-/ Conforme Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária sob nº- EAI- 765- X- emitida em 22 de junho de 1.981- cujo credor é o Banco do Brasil S/A. ag. desta praça- DEVEDOR.- ANEZIO DE OLIVEIRA BITENCOURT.- brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado neste Município e Comarca- de Guaira-Pr- **VENCIMENTO E PRAÇA DE PAGAMENTO- Guaira-Pr- em 30 de junho de 1.981- VALOR- Cr\$- 1.166.000,00- (Um milhão Cento e Sessenta e Seis Mil, cruzeiros)- **JUROS- 45% a.a.-** (Em Tempo- O Imóvel acima matriculado foi oferecido em garantia Hipotecária de 1º grau- pelo devedor acima mencionado)- (Ref ao livro-3-D- 9.312)- Cópia da presente Cedula fica, digo, Cédula fica arquivada neste Cartório- O referido é verdade e dou fé- Guaira, 23 de junho de 1.981- O Oficial.-**

C.599,32- *****

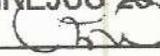
AV-02-4.836:- Conforme memorando datado de 02/07/86, do Banco Brasil S/A., pela sua Carteira de Crédito Rural, fica autorizada o Cancelamento da Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária nº EAI-765-X, registrada sob nº 01 desta Matrícula. (REF. Lvº 2-R-9.312). - O original da presente autorização fica devidamente arquivada neste Cartório. - O referido é verdade e dou fé.- Guaira, 04 de Julho de 1.986.- O Oficial.
Custas: 12,75
Protocolo sob nº 43.892

A presente ficha foi encerrada em
virtude de informatização. Sendo
sua sequência de folhas: 02
na matrícula nº 4.836
em data de 29 / 06 / 2018
e registrado *[Assinatura]*

MATRÍCULA Nº
014836

SEGUIR NO VERSO

CONTINUAÇÃO

para constar o dígito e o órgão expedidor da Cédula de Identidade do proprietário Alfredo Soares, já qualificado no R.05 e R.07, como sendo, RG nº 3.393.518-8-SSP/PR. Selo de fiscalização: SFRI2.25Qvv.MLcwW-zjDf3.F516q. Emolumentos: VRC- 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 +ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 20 de novembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

R. 09-4.836. Protocolo nº 96.414, de 20 de outubro de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 20 de outubro de 2023, no Livro 0331, às fls. 150/152 do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

ADQUIRENTES: ANÉSIA BITTENCOURT SOARES, já qualificada no R.05 e R.07, casada desde 20/07/2001, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com ALFREDO SOARES, já qualificado no R.05, R.07 e AV.08.

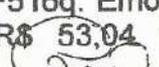
TRANSMITENTE: CARLOS BITTENCOURT, portador da CNH-DETRAN/PR nº 02105573306, já qualificado no R.05 e R.07.

IMÓVEL: Parte ideal de 7,535% do imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 100.000,00 (cem mil reais). Avaliado pela municipalidade local no valor de R\$ 157.009,60 (cento e cinquenta e sete mil, nove reais e sessenta centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

ITBI guia nº 399-2023, no valor de R\$ 3.140,19, quitada em 19/10/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. **FUNREJUS** guia nº 14000000009759402-0, no valor de R\$ 314,02, recolhido em 20/10/2023 pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB. Emitida a DOI.

PROPORÇÕES APÓS O REGISTRO: O imóvel ficará assim distribuído: 45,180% para Marcolina Sanches Bittencourt; 6,80% para Sandra Aparecida Bittencourt; 15,070% para Anésia Bittencourt Soares; 22,605% para Anésia Bittencourt Soares e Alfredo Soares; e 9,465% para Carlos Bittencourt. Selo de fiscalização: SFRI2.25Dvw.MLcwW-Gjif3.F516q. Emolumentos: VRC- 4.312,00 - R\$ 1.080,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 20 de novembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALERÁ COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84

REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ~~TERESOPOLIS~~ **GUAIÁRA-PR**
Rua Pastor João Soreli N.º 1188
Fones: 42-1144 - 42-1285

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN
Oficial
CPF 004228829-34

REGISTRO GERAL

FICHA
-1-

MATRÍCULA N.º 6.154

RUBRICA
Jo

MATRÍCULA SDB Nº 6.154. Guaiára-Pr., 27 de maio de 1.983.
Lotes rurais nºs 795, 796 e 797, da 3ª Gleba, do plano de loteamento
da Cia. Mate Laranjeira, neste município. - **CARACTERÍSTICOS:** - Área de 72.
600,00 m2, ou 3,00 alqueites, ou sejam 72 ha., com as seguintes confron-
tações. - **FRENTE:** - de 207,42 metros em linha reta para a estrada rodo-
viária Cruz de Malta; **LADO DIREITO:** - em 350,00 metros com o lote nº 79
8; **LADO ESQUERDO:** - em 350,00 metros em linha reta com os lotes nºs. 794
836 e 837; e **FUNDOS:** - confinando em linha reta com os lotes nºs. 794, di-
go, 832, 833 e 834. - Transcrição anterior nº 9.006, livro 3-F., deste car-
tório. - **ADQUIRENTE:** - MASAYUKI ARAKI., brasileiro, solteiro, maior, lavra-
dor, residente neste município. (Id. 349.502-MT) CPF: 212.163.639. - **TRANSMITENTE:** - OTAVIO MOREIRA., lavrador, e sua mulher, CATARINA MACHADO
MOREIRA., do lar, brasileiros, casados, residentes neste município. (Id. -
Cert. De cas. nº 32-Jandaia do Sul-Pr). - neste ato representados por
seu procurador, Shiguenobu Futagami, brasileiro, naturalizado, casado, la-
vrador, residente nesta cidade, (Id. 686.067-PR) CPF: 118.416.309. - **TÍTU-
LO:** - Escritura de Compra e Venda, de 31 de julho de 1.974, em notas da
Tabelião Nélida E.Z. Rolon, da sede desta comarca. (liv. 46-Fls. 344). - **VA-
LOR:** - R\$ 45.000,00 - (Quarenta e cinco mil cruzeiros). - **CONDIÇÕES:** - As con-
stantes na Escritura. - **T.I.E.** - 0404932-2 - R\$ 458,00 - Agência de Rendas
Estaduais de Guaiára-PR. 02.08.74. - **INCRA:** - 721.093.013.641 - área: 7,2 ha
mód: 30,0 - nº de módulo: 0,22 - **E.M.P.** - 7,2 - **Minifúndio.** - **CERTI-
ficado de Quitação nº 1.14.086.0287/74-Guaiára-Pr.** - O referido é Ver-
dade dou Fé. - Guaiára-Pr., 27 de maio de 1.983. O Oficial.

R-01-6.154: - Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, em data de
23 de maio de 1.983, em notas da Tabelião Nélida E.Z. Rolon, (liv. 73 -
Fls. 140), o imóvel acima matriculado foi adquirido por, HIDEO HAYASHI-
DA., brasileiro, casado, agricultor, portador da CI- 602.968-SSP/PR., e
inscrito no CPF. 118.419.749-00, residente e domiciliado nesta cida-
de., por compra efetuada de MASAYUKI ARAKI., lavrador, portador da CI-
349.502-MT., e sua esposa, EVA LEONILDA MARQUES ARAKI., do lar, brasilei-
ros, casados, inscritos no CPF. 212.163.639/00, residentes em Fatima do
Sul-MS., e neste ato representada por ele. - **VALOR:** - R\$ 3.500.000,00 -
(Três milhões e quinhentos mil cruzeiros). - **CONDIÇÕES:** - As constantes
na escritura. - **T.I.E.** - 2912625-5, R\$ 70.000,00, agência de Rendas
de Guaiára-Pr. 24.05.83. - **INCRA:** - 721.093.013.641 - área: 7,2 ha - mód: 20,0
nº de mód: 0,36 - **E.M.P.** - 7,2 - **Minifúndio.** - O referido é Verdade dou Fé. -
Guaiára-Pr., 27 de maio de 1.983. O Oficial.
VRC-3.000 - R\$ 38.060,00 + 15.000,00 (VRC-01.500) + 15.000,00 (VRC-1.500) + 800,
00 (VRC-0,009) + 400,00 + (VRC-0,050) 500,00
REF. PROTOCOLO SOB Nº 35.826

R.-02-6.154. - Conforme Escritura de Compra e Venda, de 31 de julho de
1.993, nas notas do Tabelião Sebastião Camarini, do Distrito de Dr. -
Oliveira Castro, desta Comarca, (LVº 06 - Fls. 182/182vº), o imóvel -
acima matriculado foi adquirido por: - **JULIA TOMOKO KIHARA**, brasileira
solteira, agricultora, residente e domiciliada em Agua do Bugre, neste
Município, nascido aos 13/06/62, C.I. RG. nº 3.388.095-PR., e C.P.F. -
nº 615.587.029-20, por compra efetuada de: - **HIDEO HAYASHIDA**, agricul-
tor, e sua mulher, Aparecida Take Hayashida, do lar, brasileiros, ca-
sados, residentes e domiciliados nesta cidade, éle nascido aos 06/12/
38, C.I. RG. nº 602.968-PR., e C.P.F. nº 118.419.749-00, e ela nasci-
da aos 28/10/43, C.I. RG. nº 1.396.468-PR. - **VALOR:** - Cr\$ 1.250.000,00 -
0,00 (Um bilhão, duzentos e cinquenta mil cruzeiros). - **CONDIÇÕES:** - As
constantas na Escritura. - **T.I.M.** Guia nº 367/93 - Cr\$ 10.000.000,00 -
Prefeitura Municipal de Guaiára. - **INCRA:** - 721.093.0088850-1. - **Área:** -
28,8 - **Nº Mód. Fiscais:** - 1,44 - **Módulo Fiscal:** 20. - O referido é ver-
dade e dou fé. Guaiára, 13 de setembro de 1.993. O Oficial.
VRC - 1.417,50
- PROTOCOLO Nº 54.359 - LVº 1-A. -

Matrícula No
006154

CONTINUAÇÃO

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 01 de setembro de 2023, no Livro 0329, às fls. 175/178, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

ADQUIRENTES: MARIA DE FÁTIMA DE FARIAS, casada desde 07/05/1983, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com AMILTON PAIANO DE FARIAS, ambos já qualificados no R.09.

TRANSMITENTES: 1- MARIA FILISBINA ALBUQUERQUE, qualificada no R.09; 2- MARIA JOSÉ ALBUQUERQUE, convivente em União Estável desde 28/05/2015, conforme Escritura Declaratória de União Estável, lavrada às fls. 012, do Livro nº 0217, no 1º Serviço Notarial de Guaíra/PR com HAMILTON DE AZEVEDO, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificados no R.09; 3- JOAQUIM ALBUQUERQUE, já qualificado no R.09; 4- MARIA MADALENA ALBUQUERQUE, já qualificada no R.09; 5- MARIA DAS DORES ALBUQUERQUE, casada desde 29/09/1989, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com OSVALDO ROSEMBERGER, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificados no R.09; 6- PAULO DA SILVA ALBUQUERQUE, já qualificado no R.09; 7- MARIA REGINA DE ALBUQUERQUE, casada desde 24/07/2008, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com MARCIO LUIS ENGELMANN, o qual comparece na qualidade de anuente, já qualificados no R.09; 8- LUIZ CÍCERO DE ALBUQUERQUE, já qualificado no R.09.

IMÓVEL: Parte ideal de 2,6664 alqueires paulistas ou 64.533,3328m² do imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 548.791,46 (quinhentos e quarenta e oito mil, setecentos e noventa e um reais e quarenta e seis centavos). Imóvel avaliado pela municipalidade local em R\$ 617.390,40 (seiscentos e dezessete mil, trezentos e noventa reais e quarenta centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

CERTIDÕES: Certificado de Cadastro Imóvel Rural - CCIR/2023 nº 57348918236. Código do Imóvel no INCRA: 950.092.736.783-7; nº de módulos fiscais 0,6000; módulo Fiscal 20,0000ha; f.m.p. 2,90ha; área total 12,0000ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 3.883.577-0, código de controle da certidão: 7DEF.0BC1.DD70.2F40. ITBI guia nº 339/2023, no valor de R\$ 10.975,83, quitada em 01/09/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. FUNREJUS guia nº 14000000009606263-6, no valor de R\$ 1.097,58, recolhido em 01/09/2023, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Disponibilidade de Bens - CNIB. Emitida a DOI. Selo de fiscalização: SFRI2 L56tv.MUzMLM2daf.F516q. Emolumentos: VRC - 4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELC R\$ 8,00 + FUNDEF 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 19 de setembro de 2023. Eu, _____ Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

SEQUE

REGISTRO AUXILIAR

FICHA
1

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN
 REGISTRADOR - CPF 004.295.629-34

REGISTRO Nº **9.053.-**

RUBRICA
hm

MATRICULA Nº 9.053

Guaíra 10 de maio de 1.990

Lotes Rurais n.ºs. **546 e 547-A**, subdivisão do lote 547, da 2ª Gl. do Loteamento da Cia Mate Laranjeira, nesta cidade, com Área de **36.300,00 m²** ou sejam **1,50** alqueires paulistas, com as seguintes confrontações **FRENTE:-** Para a Antiga Estrada-Guaíra-Toledo, mede em linha reta 150,00 metros.; lado **DIREITO:-** Confronta com o lote n.º 548 e 547-B, mede em linha reta 242,00 metros; lado **ESQUERDO:-** Para a Estrada das Borboletas, mede em linha reta 242,00 metros; e aos **FUNDOS:-** Confronta com o lote n.º 567, mede em linha reta 150,00 metros.- **MATRICULA ANTERIOR n.º 8.346**, livro 02 de registro Geral deste cartório. **PROPRIETÁRIOS:- VERA LUCIA FERREIRA DE MORAES**, casada, costureira, CPF n.º. 440.417.309-10, residente e domiciliada em Timbó - SC; **VALDICE FERREIRA FLORENCIO**, industrial, e seu marido **Walmor Florêncio**, industrial, brasileiros, casados, CPF n.º 383.297.439-34, residentes em Timbó - SC; **MARIA DA CRUZ OGASAWARA**, do lar, e seu marido **João Goro Ogasawara**, agricultor, brasileiros, casados, nascida aos 08.04.55, Cert.Cas.n.º 2.486 às fls. 276, do livro 07, CRC de Guaíra - Pr., ele nascido aos 18.06.47, CPF 212.203.879-91, residentes e domiciliados em Guaíra-Pr.; **EDILON FERREIRA DA CRUZ FILHO**, agricultor e sua mulher **Maria de Fátima Romevicz da Cruz**, do lar, brasileiros, casados, nascido aos 18.09.57, CPF.n.º 320.080.409-25, ela nascida aos 15.11.50, residentes em Guaíra-Pr.; **JOSE GERALDO FERREIRA DA CRUZ**, agricultor, e sua mulher **Mari Laurio da Cruz**, do lar, brasileiros, casados, nascido aos 02.01.60, RG- n.º 2.218.916-6-PR e CPF. N.º 393.013.899-91, ela nascida aos 12.09.69 residentes e domiciliados em Guaíra-PR.; **PAULO FERREIRA DA CRUZ**, funcionário público e sua mulher **Etza do Rocio R digo da Cruz**, do lar, brasileiros, casados, nascido aos 27.05.62, ela 07.12.62, Cert.Cas.n.º 684 às fls. 044, do livro B-2 CRC de Curitiba-Pr, residentes em Guaíra-Pr.- **ISACK FERREIRA DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, nascido aos 20.09.64, RG-3.856.568-4 Pr e CPF.n.º 615.808.429-04, residente e domiciliado em Guaíra-Pr.- **MARTA INÊS FERREIRA DA CRUZ**, digo **FERREIRA BIANCHINI**, do lar, e seu marido **Sergio Bianchini**, lavrador, brasileiros, casados, nascida aos 28.10.66, ele nascido aos 26.04.62, RG-2.192.426-Pr e CPF.n.º 431.743.299-49, residentes e domiciliados em Guaíra-Pr e **PAULO SERGIO DA CRUZ**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, emancipado, nascido aos 19.07.69, RG- 3.798.275-0-Pr residente e domiciliado em Guaíra-Pr.- O referido é verdade e dou Fé.- Guaíra 10 de Maio de 1.990.-0 Oficial:

AV-01-9.053.- Conforme mapa e Memorial Descritivo, arquivados neste Cartório, por força do desmembramento dos lotes acima matriculado, foi aberto esta nova matrícula com as novas confrontações.- O referido é verdade e dou fé. Guaíra, 10 de Maio de 1990. O Oficial:-
VRC-25.000 - 725,00-
PROCOLO Nº. 50.529-LV 1-A.

R-02-9.053.-

(27 de março de 2002)

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada nas notas do

REGISTRONº
9.053

CONTINUAÇÃO

R. 14-9.053. Protocolo nº 96.148, de 30 de agosto de 2023.

TÍTULO: Partilha de Bens.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Arrolamento e Partilha de Bens, lavrada aos 29 de agosto 2023, Livro 0329, fls. 128/130, no 1º Serviço Notarial de Guaíra/PR.

ADQUIRENTES: 1-MIRIAN FERREIRA FLORENCIO APOLINARIO, casada desde 29/05/2013, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, com GILSON MISS APOLINARIO, 2-ODILON FERREIRA FLORENCIO, 3-ESTANISLAU FLORENCIO NETO, todos já qualificados no R.12.

TRANSMITENTE: (autora da herança) VALDICE FERREIRA FLORENCIO, já qualificada acima.

IMÓVEL: Parte ideal equivalente 5,55% do imóvel objeto desta matrícula.

VALOR: R\$ 32.708,00 (trinta e dois mil e setecentos e oito reais)

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

PROPORÇÕES: Caberá a cada herdeiro a parte ideal de 16,6666% da área arrolada, ou seja, fração ideal de 1,85% do imóvel, equivalente à 672,2216m².

CERTIDÕES: Certificado de Cadastro Imóvel Rural - CCIR/2023 nº 55220390239. Código do Imóvel no INCRA: 721.093.006.041-0; nº de módulos fiscais 0,1800; módulo Fiscal 20,0000ha; f.m.p. 2,00ha; área total 3,6000ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 0.885.945-0, código de controle da certidão: 95C2.536F.DFAC.F97D. ITCMD Declaração nº 202300033317-4, recolhido o valor de R\$ 1.308,32 - Base de Cálculo R\$ 32.708,00 alíquota de 4%, guias devidamente quitadas. FUNREJUS guia nº 14000000009592568-1 no valor de R\$ 130,83, recolhido em 29/08/2023, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Emitida a DOI. Selo de fiscalização: SFRI2.E58vv.M2Zeb-tw6Vo.F516q. Emolumentos: VRC - 4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 12 de setembro de 2023. Eu Ana Carolina Degani de Oliveira - Oficial Registradora.

AV. 15-9.053. Protocolo nº 96.149, de 30 de agosto de 2023.

AVERBAÇÃO: (Especialidade subjetiva)

Conforme Certidão de Casamento, extraída do Livro B-031, fls. 039, termo nº 8011, do RCPN de Guaíra/PR, procede-se a presente averbação para constar que Natalina Carrara casou-se aos 18/10/2019, pelo regime da Separação Legal de Bens, com Joaquim Lino da Silva, que é portador da Cédula de Identidade RG nº 1.669.103-8-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 191.844.509-59, passando a mulher a assinar Natalina Carrara da Silva. Selo de fiscalização: SFRI2.E58vv.M2Zeb-tw6Vo.F516q. Emolumentos: VRC - 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 13 de setembro de 2023. Eu Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

R. 16-9.053. Protocolo nº 96.149, de 30 de agosto de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 29 de agosto de 2023, no Livro 0329, às fls. 134/136, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

ADQUIRENTE: NATALINA CARRARA DA SILVA, agricultora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 48624855-SESP/PR, já qualificada no R.02, R.04, AV.06 e R-15, casada desde 18/10/2019, pelo regime da Separação Legal de Bens com JOAQUIM LINO DA SILVA, brasileiro, comerciante, já qualificado na AV.15, residentes e domiciliados na Rua das Palmeiras, nº 040, Jardim Dona Tereza, Guaíra/PR.

TRANSMITENTES: 1-MIRIAN FERREIRA FLORENCIO APOLINARIO, 2-ODILON FERREIRA FLORENCIO, 3-ESTANISLAU FLORENCIO NETO, ambos já qualificados no R.12 e R.14.

IMÓVEL: Parte ideal equivalente à 4.033,33 (quatro mil e trinta e três metros e trinta e

SEGUIE

CONTINUAÇÃO

três centímetros) do imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 52.336,50 (cinquenta e dois mil, trezentos e trinta e seis reais e cinquenta centavos). Imóvel avaliado pela municipalidade local em R\$ 471.028,80 (quatrocentos e setenta e um mil e vinte e oito reais e oitenta centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

CERTIDÕES: Negativa Municipal nº 5447/2023, emitida em 08/09/2023, válida por 30 (trinta) dias. ITBI guia nº 329/2023, no valor de R\$ 1.046,73, quitada em 28/08/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. **FUNREJUS** guia nº 14000000009593118-5, no valor de R\$ 104,67, recolhido em 29/08/2023, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens – CNIB. Emitida a DOI.

PROPORÇÕES: Após o presente registro, o referido imóvel ficará assim distribuído: 4.033,33 metros para ODILON FERREIRA DA CRUZ FILHO e MARIA DE FÁTIMA ROMANOVICZ DA CRUZ; 4.033,33 metros para MAICON RODRIGO FERREIRA DA CRUZ e DANIELE GOMES FORLIN DA CRUZ; 14.116,15 metros para ISACK FERREIRA DA CRUZ; e 14.116,15 metros para NATALINA CARRARA DA SILVA.

Selo de fiscalização: SFRI2.E55vv.M2Zeb-8wZVo.F5d8a. Emolumentos: VRC- 4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEF 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 13 de setembro de 2023. Eu  Carriela Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE GUAÍRA - PR.

Rua Pastor João Sorcin, 1.188

Fone: (0446) 42-1144 - CEP 85.980

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN
Oficial Titular - CPF 004295629-34

XEROXADO

REGISTRO GERAL

FICHA

-01-

MATRÍCULA N.º 10.420.-

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 10.420.-

Guaira, 16 de Fevereiro de 1996

IMÓVEL:- Lote rural nº 489, da 2ª Gleba, do Plano de Lotamento da -
Companhia Mate Laranjeira, neste Município, com a área de 130.210,00
m2, cu sejam 5,3809 alqueiras paulistas, com as seguintes confronta-
ções: **FRENTE:-** Numa distância de de 155,00 metros em linha reta para
a estrada das Encruzilhadas; **PELO LADO DIREITO:-** numa distância de -
1.220,00 metros em linha reta com o Lote nº 490; **PELO LADO ESQUERDO:-**
Numa distância de 1.285,00 metros em linha reta com o Lote nº 488; -
e, **NO FUNDOS:-** Confinando em linha sinuosa com a margem direita do -/
córrego do Passo Itá na extensão de 60,00 metros aproximadamente.-
PROPRIETÁRIO:- ANTONIO BONIFÁCIO JUNIOR, brasileiro, casado, lavra-
dor, residente e domiciliado nesta cidade, C.I. RG. nº 594.633-PR.-
TÍTULO AQUISITIVO:- Transcrição nº 8.936, Livro 3-B, de Transcrição
das Transmissões, deste Cartório.-

O Oficial:-

R.-01-10.420.-

(16 de Fevereiro de 1.996).-

TÍTULO:- Formal de Partilha.-

FORMA DO TÍTULO:- Formal de Partilha, datado de 28 de Dezembro de -
1.995, extraído dos autos de Arrolamento Sumário, sob nº 428/95, pe-
la Escrivã Odeth Juri, do Cartório da Única Vara Cível desta Comarca
e de acordo com a respeitável sentença proferida pelo Exmo Sr: Dr. -
Nireu José Teixeira Junior, Juiz Substituto desta Comarca.-

ADQUIRENTE:- ANTONIO BONIFÁCIO JUNIOR, brasileiro, viúvo, agricul-/
tor, residente e domiciliado na localidade de Gramairinho, neste Mu-
nicipio, nascido aos 16/01/1.920, C.I. RG. nº 594.633-PR., C.P.F.sob
nº 118.366.109-63.-

TRANSMITENTE:- ESPÓLIO DE RUFINA BARBOSA BONIFÁCIO, (falecimento em
14/01/1.994).-

IMÓVEL:- O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR:- R\$ 10.000,00 (Dez mil reais).-

CONDIÇÕES:- As constantes no Formal.-

VALOR:- 3.872,00.- **ITR-0484500-5-CEF-4/10/95-Guia nº 2/96-11ºDRR-Gua**

PROTOCOLO Nº 56.863 - LVº 1-A.- **IVA-8/2/96.-**

O Oficial:-

R.-02-10.420.-

(22 de Fevereiro de 1.996).-

TÍTULO:- Compra e Venda.-

FORMA DO TÍTULO:- Escritura Pública de Compra e Venda, de 24 de Ju-
lho de 1.995, nas notas da Tabelião Mécida E.S. Rolon, da sede desta
Comarca, Livro 105, Folhas 175.-

ADQUIRENTE:- RENE KENJI TAKASHINA, brasileiro, solteiro, maior, auxi-
liar de escritório, nascido aos 19/03/1.966, C.I. RG. nº 4.141.284-4
-PR., e C.P.F. sob nº 557.107.519-87, residente e domiciliado nesta
cidade.-

TRANSMITENTE:- ANTONIO BONIFÁCIO JUNIOR, brasileiro, viúvo, lavra-
dor, nascido aos 16/01/1.920, C.I. RG. nº 594.633-PR., e C.P.F. sob
nº 118.366.109-63, residente e domiciliado neste Município.-

IMÓVEL:- O imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR:- R\$ 32.890,00 (Trinta e dois mil, oitocentos e noventa rea-
is).-

CONDIÇÕES:- As constantes na Escritura.-

T.I.M. Guia nº 174/95 - R\$ 657,80 - Prefeitura Municipal de Guaira.-

ITR-0484500-5-CEF-4/10/95-Guia nº 2/96-11ºDRR-Guaira-8/2/96.-

PROTOCOLO Nº 56.839 - LVº 1-A.-

O Oficial:-

MATRÍCULA Nº 10.420

SEGUIE NO VERSO



CONTINUAÇÃO

da Corregedoria da Justiça do Estado do Paraná - Provimento nº 249/2013, procedo esta averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula está registrado no Cadastro Ambiental Rural, Registro no CAR: PR-4108809-9889.4537.5DFA.428F.8214.3989.D688.2D54, documento esse que fica devidamente arquivado neste Serviço Registral.

Selo Funarpen: F516J.hNqPY.bkra2-r7wvp.fcAwb.
VRC- 60,00 – C: R\$- 14,76 + R\$ 5,95. Fundep: R\$ 0,73. *M. Centenaro*
Guaíra, 22 de agosto de 2022. Titular Designada (Márcia Regina Centenaro).

AV. 07-10.420. Protocolo nº 96.286, de 25 de setembro de 2023.

AVERBAÇÃO: (Especialidade subjetiva).

Nos termos do requerimento extraído da Escritura de Compra e Venda, adiante descrita, instruído de documentos de identificação, procede-se a presente averbação para constar o órgão expedidor da Cédula de Identidade RG da proprietária Ivone Tachholke Ferreira, qualificada no R.03 e R.05 da presente matrícula, como sendo, SESP/PR, fazendo constar ainda, a CNH-DETRAN/PR nº 02947318046. Selo de fiscalização: SFRI2.A5Ymv.MyzKh-6CLaO.F516q. Emolumentos: VRC- 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 26 de outubro de 2023. Eu *Camila* Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

AV. 08-10.420. Protocolo nº 96.286, de 25 de setembro de 2023.

AVERBAÇÃO: (Retificação de nome).

Nos termos do requerimento extraído da Escritura de Compra e Venda, adiante descrita, instruído de documentos de identificação, procede-se a presente averbação para constar a retificação do nome da proprietária, como sendo, ISABELA TACHHOLKE FERREIRA CLEMENT, e não como constou no R.05 da presente matrícula. Selo de fiscalização: SFRI1.zEit7.MNzFd-XsGau.F516q. Emolumentos: VRC - 60,00 - R\$ 14,76 + SELO: R\$ 1,00 + FUNDEP 5%: R\$ 0,74 + FUNREJUS 25%: R\$ 3,69 + ISS 4%: R\$ 0,59. Guaíra, 26 de outubro de 2023. Eu *Camila* Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

AV. 09-10.420. Protocolo nº 96.286, de 25 de setembro de 2023.

AVERBAÇÃO: (Especialidade subjetiva).

Nos termos do requerimento extraído da Escritura de Compra e Venda, adiante descrita, instruído de documentos de identificação e da certidão de casamento extraída do Livro B-102, às fls. 294, termo 26889 do RCPN – 9º Ofício de Campo Grande/MS, procede-se a presente averbação para constar que a proprietária Isabela Tachholke Ferreira Clement, qualificada no R.05 e AV.08, é casada desde 19/12/2019 pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com Jonathan Clement, brasileiro, portador da CNH-DETRAN/MS nº 05210590191, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 4949676-SSP/SC, inscrito no CPF/MF nº 071.870.709-50, faço constar ainda, que o órgão expedidor da Cédula de Identidade RG da proprietária é SESP/PR. Selo de fiscalização: SFRI2.A52Mv.MyzKh-3CJaO.F516q. Emolumentos: VRC- 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 26 de outubro de 2023. Eu *Camila* Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

R. 10-10.420. Protocolo nº 96.286, de 25 de setembro de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 22 de setembro de 2023, no Livro 0330, às fls. 158/160, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

SEQUE

CONTINUAÇÃO

ADQUIRENTES: ANDRÉ LUIS MARCANZONI, brasileiro, agricultor, portador da CNH-DETRAN/PR nº 00448203075, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 7.392.227-5-SESP/PR, inscrito no CPF/MF nº 031.133.359-14, casado desde 21/12/2002, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com EDNÉIA ITO MARCANZONI, brasileira, agricultora, portadora da CNH-DETRAN/PR nº 06032431607, onde consta a Cédula de Identidade RG nº 7311822-0-SESP/PR, inscrita no CPF/MF nº 042.369.569-00, residentes e domiciliados no Rm Caximbeiro, nº 70, 83408 653 227000, Área Rural, Guaíra/PR.

TRANSMITENTES: 1. IVONE TACHHOLKE FERREIRA, já qualificada no R.03, R.05 e AV.07, residente e domiciliada na Rua Arancuan, casa nº 37, nº 61, Recanto dos Pássaros, Campo Grande/MS; 2. ISABELA TACHHOLKE FERREIRA CLEMENT, já qualificada no R.05, AV.08 e AV.09, casada desde 19/12/2019, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens com JONATHAN CLEMENT, o qual comparece na qualidade de anuente, corretor de imóveis, já qualificado na AV.09, residentes e domiciliados na Rua Arancuan, nº 61, casa nº 40, Recanto dos Pássaros, Campo Grande/MS.

IMÓVEL: O imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 1.221.276,10 (um milhão, duzentos e vinte e um mil, duzentos e setenta e seis reais e dez centavos). Avaliado pela Municipalidade local no valor de R\$ 1.313.389,68 (um milhão, trezentos e treze mil, trezentos e oitenta e nove reais e sessenta e oito centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

ITBI guia nº 369-2023, no valor de R\$ 26.267,79, quitada em 22/09/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. FUNREJUS guia nº 14000000009667500-0, no valor de R\$ 2.626,78, recolhido em 22/09/2023, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Emitida a DOI. Selo de fiscalização: SFRI2.A5KMv.Myzkh-XC6aO.F516g. Emolumentos: VRC-4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 26 de outubro de 2023. Eu _____ Camila Patricia da Silva Lima Domelles - Escrevente Substituta

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 158,84

REGISTRO GERAL

FICHA 1

MATRÍCULA Nº.....11.246.-.....

REBRICA

JOSÉ MARIA DE FREITAS COLLIN
REGISTRADOR - CPF 004 295 629-34

MATRÍCULA Nº 11.246.

Guaíra, 10 de maio de 2.000.-

IMÓVEL: Lote rural nº. 1.139-remanescente (Subdivisão do lote rural nº. 1.139), da 4ª Gleba do loteamento da Companhia "MATE LARANJEIRA", desta comarca, e tendo as seguintes divisas, metragens e confrontações: **ÁREA:** 163.688,00 m2 ou 6,76397 alqueires paulistas, **FRENTE:** Para a antiga estrada de ferro Guaíra-Porto Mendes, mede em linha quebrada 867,00 metros; **Lado DIREITO:** Confronta-se com a margem esquerda do córrego Gurani, mede em linha sinuosa 250,00 metros; **Lado ESQUERDO:** Confronta-se com o lote nº.1.139-A, mede em linha reta 248,00 metros; **FUNDOS:** Confronta-se com o lote nº. 1.138, mede em linha reta 913,50 metros.-

PROPRIETÁRIO: CLARINDO JOSÉ DOS SANTOS, brasileiro, casado, lavrador residente e domiciliado nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula anterior nº. 11.245, livro 02 de registro geral desta Serventia.-

O Oficial
(José Maria de Freitas Collin).-

R-01-11.246.-

(10 de maio de 2.000).

TÍTULO: Formal de Partilha.

FORMA DO TÍTULO: Formal de Partilha extraído dos Autos de arrolamento sob nº. 259/98 pela escrivã da única Vara Cível desta comarca, senhora Odeth Juri, aos 22/12/1997, por determinação, conforme sentença proferida pelo MM. Juiz de Direito, Dr. Mauricio Mainguê Sigwalt, aos 03 de agosto de 1.999.-

ADQUIRENTE: JAIME DOS SANTOS, brasileiro, casado, funcionário público municipal, residente e domiciliado em Guaíra/PR., casado sob o regime de comunhão universal de bens, aos 08/07/67, com a senhora Arlinda Luiz dos Santos, RG. nº. 1.490.723- SP. e CPF nº 224.952.669-/91.-

TRANSMITENTE: O espólio de Clarindo José dos Santos, falecido aos 04/09/95 e o espólio de Otília Rodrigues dos Santos, falecida aos 05/09/68.

IMÓVEL: o equivalente á 16,66%(dezesseis, sessenta e seis) por cento do imóvel objeto desta matrícula.-

VALOR: R\$- 2.666,68 -(Dois mil, seiscentos e sessenta e seis reais e sessenta e oito centavos).

CONDIÇÕES: as constantes do formal.

T.I.E. Guia nº. 56/99 - R\$- 448,00 -(4%) - sobre 11.200,00 reais -/ Agência de Rendas Estadual de Guaíra/PR.-

CERTIDÕES: negativa de tributos e contribuições federais - nºE - 2.706.164 - 16/06/99.- negativa municipal 197/99 -

VRC - 1.260,00 - C.R\$- 94,50.

PROTOCOLO Nº 61.944 - lv 1-B.- (José Maria de Freitas Collin).-
O Oficial

R-02-11.246.-

(10 de maio de 2.000).

TÍTULO: Formal de Partilha.

FORMA DO TÍTULO: Formal de Partilha extraído dos Autos de Arrolamento sob nº. 259/98 pela escrivã da única vara cível desta comarca, senhora, ...

MATRÍCULA Nº
11.246.-

CONTINUAÇÃO

AVERBAÇÃO: (Publicidade/Inscrição/CAR)

Procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está registrado no Cadastro Ambiental Rural, CAR: PR-4108809-3AA3.623C.CBFF.4877.8F66.A14E.1EF7.D214, cadastrado em 12/02/2019. Selo de fiscalização: SFR12.Q5hev.MUcq8-yXOf0.F516q. Emolumentos: VRC- 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 16 de outubro de 2023. Eu Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

AV. 13-11.246. Protocolo nº 96.352, de 06 de outubro de 2023.

AVERBAÇÃO: (CCIR e NIRF)

Procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no INCRA sob nº 721.093.024.171-7, com a denominação "Pequena Propriedade", com área total 16,3688ha; módulo rural 16,0510ha; nº módulos rurais 0,98; módulo fiscal 20,0000ha; nº módulos fiscais 0,8184; f.m.p. 2,00ha; e na RFB com o NIRF nº 0.484.985-0, com área total de 16,3ha, conforme CCIR nº 57819565230 do ano de 2023 e CND expedida pela RFB, respectivamente Selo de fiscalização: SFR12.Q5hev.MUcq8-4X9fo.F516q. Emolumentos: VRC- 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 16 de outubro de 2023. Eu Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

AV. 14-11.246. Protocolo nº 96.352, de 06 de outubro de 2023.

AVERBAÇÃO: (Retificação).

Conforme requerimento extraído da Escritura Pública de Compra e Venda, adiante descrita, instruída da Certidão de Casamento extraída do Livro B-05, às fls. 325, termo 01337 do RCPN de Guaíra/PR, procede-se a presente averbação para constar a retificação do casamento da proprietária Rita dos Santos do Nascimento, qualificada no R.03, como sendo, casada desde 10/06/1967 pelo regime da Comunhão de Bens, anterior a vigência da Lei 6.515/77, com João Bezerra do Nascimento, qualificado no R.03. Selo de fiscalização: SFR11.zEDt7.MNzFd-asvau.F516q. Emolumentos: VRC- 60,00 - R\$ 14,76 + SELO: R\$ 1,00 + FUNDEP 5%: R\$ 0,74 + FUNREJUS 25%: R\$ 3,69 + ISS 4%: R\$ 0,59. Guaíra, 16 de outubro de 2023. Eu Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

AV. 15-11.246. Protocolo nº 96.352, de 06 de outubro de 2023.

AVERBAÇÃO: (Retificação RG).

Conforme requerimento extraído da Escritura Pública de Compra e Venda, adiante descrita, instruída de documentos de identificação, procede-se a presente averbação para constar a retificação do órgão expedidor da Cédula de Identidade RG dos proprietários Rita dos Santos Nascimento e João Bezerra do Nascimento, qualificados no R.03 e AV.14, passando a constar SSP/PR, e não /PR. Selo de fiscalização: SFR11.zEWt7.MNzFd-4sfau.F516q. Emolumentos: VRC- 60,00 - R\$ 14,76 + SELO: R\$ 1,00 + FUNDEP 5%: R\$ 0,74 + FUNREJUS 25%: R\$ 3,69 + ISS 4%: R\$ 0,59. Guaíra, 16 de outubro de 2023. Eu Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

R. 16-11.246. Protocolo nº 96.352, de 06 de outubro de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 19 de setembro de 2023, no Livro 0330, às fls. 109/111vº, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

ADQUIRENTE: JOSINETE ANTONIO MEIRA, já qualificada no R.10, sem vínculo de união estável.

TRANSMITENTES: RITA DOS SANTOS NASCIMENTO, aposentada, casada desde

SEGUIE

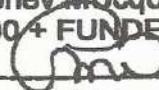
CONTINUAÇÃO

10/06/1967 pelo regime da Comunhão de Bens com **JOÃO BEZERRA DO NASCIMENTO**, aposentado, residentes e domiciliados na Rua Jacob Rosenberger, nº 080, São Domingos, Guaíra/PR, demais qualificações no R.03, AV.14 e na AV.15.

IMÓVEL: Parte ideal de 16,66% do imóvel objeto desta matrícula

PREÇO: R\$ 353.860,98 (trezentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta reais e noventa e oito centavos). Imóvel avaliado na totalidade pela municipalidade local em R\$ 2.124.015,49 (dois milhões, cento e vinte e quatro mil e quinze reais e quarenta e nove centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

ITBI guia nº 398-2023, no valor de R\$ 7.077,32, quitada em 06/10/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. FUNREJUS guia nº 14000000009648668-1, no valor de R\$ 707,12, recolhido em 18/09/2023, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. Emitida a DOI. Selo de fiscalização: SFRI2.Q5nev.MUcq8-TXJfo.F516q. Emolumentos: VRC-4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 16 de outubro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Domelles - Escrevente Substituta.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,84

CONTINUAÇÃO

AV. 07-11.392. Protocolo nº 96.152, de 31 de agosto de 2023.

AVERBAÇÃO: (Publicidade/Inscrição/CAR).

Procede-se esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está registrado no Cadastro Ambiental Rural, CAR: PR-4108809-08B7.2B27.12F5.4777.BE5A.29AB.271F.9A10, cadastrado em data de 02/03/2015. Selo de fiscalização: SFR12.E57vv.M2Zeb-qw5Vo.F516q. Emolumentos: VRC - 315,00 - R\$ 77,49 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 3,87 + FUNREJUS 25%: R\$ 19,37 + ISS 4%: R\$ 3,10. Guaíra, 08 de setembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

R. 08-11.392. Protocolo nº 96152, de 31 de agosto de 2023.

TÍTULO: Compra e Venda.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 30 de agosto de 2023, no Livro 0329, às fs. 147/150, do 1º Serviço Notarial de Guaíra-PR.

ADQUIRENTES: VANOR LEDUINO e ROSEMEYRE APARECIDA DE OLIVEIRA LEDUINO, portadora da Cédula de Identidade RG nº 7.574.597-4-SESP/PR, já qualificados acima no R-03 e AV.04.

TRANSMITENTE: SILVANA LEDUINO MIRANDA, motorista, já qualificada no R.03, casada desde 30/04/1999, pelo regime da Comunhão Parcial de Bens, com VAGNER MIRANDA, o qual comparece na qualidade de aruente, já qualificado acima no R.03 e AV.07, residentes e domiciliados na Rua Sargento Edson Teles, nº 175, Jardim Imperial, Guaíra/PR.

IMÓVEL: Parte ideal equivalente à 1,0941 alqueires paulistas, do imóvel objeto desta matrícula.

PREÇO: R\$ 190.000,00 (cento e noventa mil reais). Imóvel avaliado pela municipalidade local em R\$ 221.554,40 (duzentos e vinte e um mil, quinhentos e cinquenta e quatro reais e quarenta centavos).

CONDIÇÕES: As constantes na escritura.

CERTIDÕES: Certificado de Cadastro Imóvel Rural - CCIR/2023 nº 55381622239. Código do Imóvel no INCRA: 000.043.094.498-3; número de módulos fiscais 1,1780; módulo Fiscal 20,0000ha, f.m.p. 2,00ha; área total 23,5602ha. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, NIRF: 0.484.907-8, código de controle da certidão: 7141.A537.189C.D2AE. ITBI guia nº 321/2023, no valor de R\$ 4.431,09, quitada em 25/08/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Guaíra/PR. FUNREJUS guia nº 14000000009581719-6, no valor de R\$ 881,89, recolhido em 25/08/2023, valor que também engloba o imóvel objeto da matrícula 3.894, pelo Tabelionato de Notas. Realizada consulta à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB. EMITIDA DOI. Selo de fiscalização: SFR12.E56vv.M2Zeb-owzVo.F516q. Emolumentos: VRC - 4.312,00 - R\$ 1.060,75 + SELO: R\$ 8,00 + FUNDEP 5%: R\$ 53,04 + ISS 4%: R\$ 42,43. Guaíra, 08 de setembro de 2023. Eu  Camila Patricia da Silva Lima Dornelles - Escrevente Substituta.

DOC. 09

A.R.T.



1. Responsável Técnico

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI

Título profissional:

ENGENHEIRO AGRONOMO

RNP: 1703447115

Carteira: PR-10926/D

2. Dados do Contrato

Contratante: **FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA DO ESTADO DO PARANÁ - FAEP**

CNPJ: 76.595.396/0001-29

RUA CORONEL OTARIO TOSTA, 150

CENTRO - GUAIRA/PR 85980-000

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/04/2024

Valor: R\$ 7.500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

RUA CORONEL OTARIO TOSTA, 150

XXXX CENTRO - GUAIRA/PR 85980-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -24,093574 x -54,247746

Finalidade: Outro

Proprietário: **FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA DO ESTADO DO PARANÁ - FAEP**

CNPJ: 76.595.396/0001-29

4. Atividade Técnica

[Avaliação, Execução de obra, Laudo] de aptidão agrícola

Quantidade

Unidade

56870,73

HA

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

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA - NORMA ABNT 14.653-3 - 2019

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ROGERIO ANDRADE GIOVANINI, registro Crea-PR PR-10926/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 10/04/2024 e hora 13h48.

FEDERAÇÃO DA AGRICULTURA DO ESTADO DO PARANÁ - FAEP - CNPJ: 76.595.396/0001-29

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.confex.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\$ 99,64

Registrada em : 15/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

