

**Laudo Técnico**

**Avaliação  
do  
Valor da Terra Nua**

**NBR 14.653-3 da ABNT**

**Município  
de  
Itaipulândia - 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 Arbitrio.....	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 significante 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 agronômica 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 aleatoriedade 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", "terrás de primeira", "terrás de cultura", "culturão", "meia cultura", "terrás 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 consequente rendimento económico. 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](mailto: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 Itaipulândia - PR

**b) Área:** 32.882,31 ha

**c) Município:** Itaipulândia - PR.

**d) Comarca:** São Miguel do Oeste - PR

**d) Faixa de Fronteira:** Sim

**e) Zona Urbana:** Não

**f) Zona Especial:** Não

**g) Coordenadas Geográficas:**

- LATITUDE: 25° 9'33.28"S
- LONGITUDE: 54°20'27.27"O

**I) Matrículas C. R. I. de São Miguel do Oeste – 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 Itaipulândia, São Miguel do Oeste, Marechal Cândido Rondon, Guaíra 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 paraíigma 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 Itaipulândia, São Miguel do Oeste, Marechal Cândido Rondon, Guaíra 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

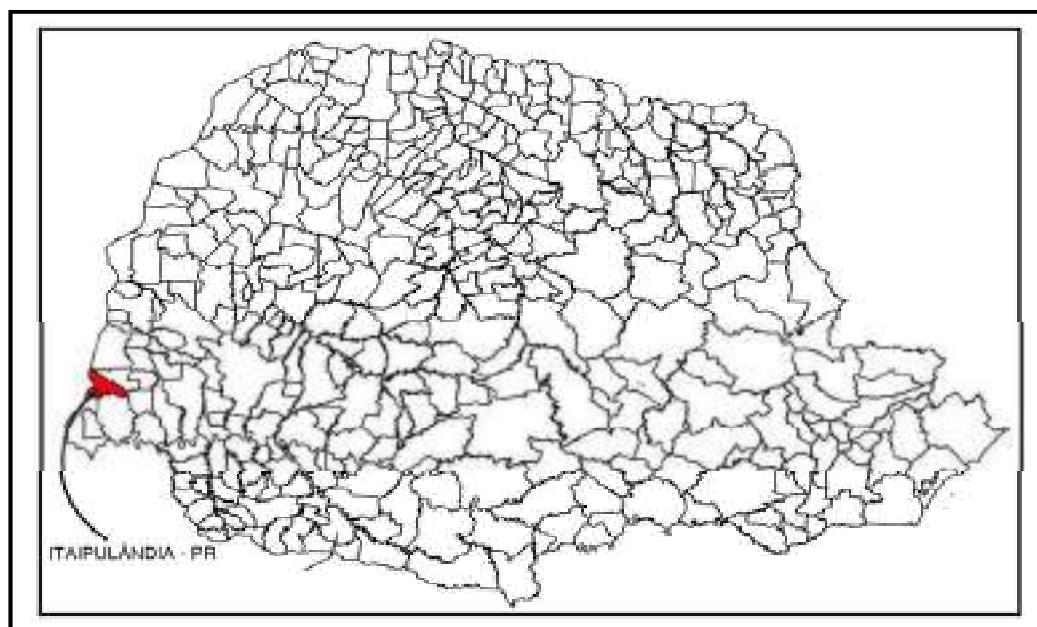
**d.2) Limites e Confrontações:**

- **Norte:** Município de Santa Helena

- **Sul:** Município de S. M. do Iguaçu – Foz do Iguaçu

- **Leste:** Município de Missal

- **Oeste:** Rio Paraná



**d.3) Roteiro de Acesso:** Partindo do Município de Cascavel pela Rodovia BR 277 até o Município de São Miguel do Iguaçu por 85 km, entrar à direita agora pela Rodovia PR 497, percorrendo nesta mais 20 km, iniciando o Município de Itaipulândia.

**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 Itaipulândia 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 zebuíños, 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 25ºC e no mês mais frio a temperatura média é de 18ºC.

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, Noroeste e Oeste, principalmente as terras nas margens do Rio Paraná, 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 Iguaçu nas margens da BR 277, 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.

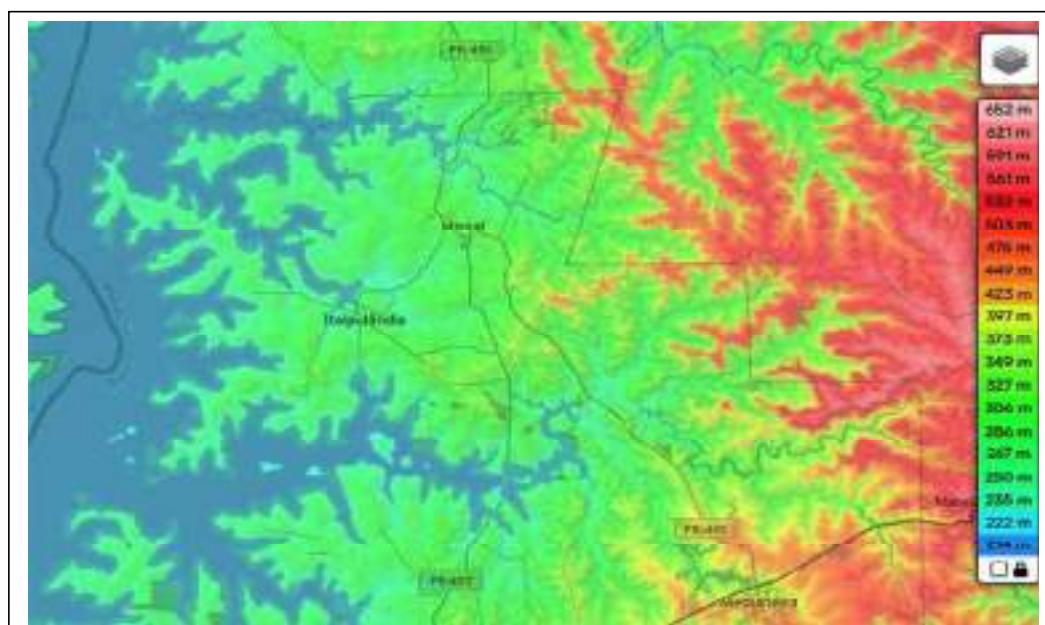
A segunda, mais empobrecida de espécies vegetais, abrangia a região formada pelo arenito Caiuá, localizada nas margens dos rios Pirapó, Paranapanema, baixo Ivaí e foz do rio Piquiri. (FONTE: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Vegeta%C3%A7%C3%A3o\\_no\\_Paran%C3%A1](https://pt.wikipedia.org/wiki/Vegeta%C3%A7%C3%A3o_no_Paran%C3%A1))

#### **a.1.3. Relevo**

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

50 % Plano

50% 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. NVef3 - NITOSSOLO VERMELHO Eutroférico** - 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 caulinítico - oxídica. Quando possuem o caráter alítico apresentam mineralogia da argila com hidroxi-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 25% do município.

**a.1.4.2. LVef1 – LATOSSOLO VERMELHO Eutróféricos** - 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.

**a.1.4.3. LVdf13 – LATOSSOLO VERMELHO Distroféricos** - Solos com saturação por bases baixa ( $V < 50\%$ ) na maior parte dos primeiros 100cm do horizonte B (inclusive BA).

Camada superficial rica em matéria orgânica. Solos com fragmentos de rochas e minerais primários pouco alterados ou horizonte incipiente dentro de 200 cm da superfície. Solos com petroplintita e/ou concreções dentro de 200 cm da superfície. Sua presença indica drenagem imperfeita e restrição da profundidade efetiva do solo. A presença de plintita indica drenagem imperfeita e restrição da profundidade efetiva do solo. Não apresentam nenhuma característica restritiva no quarto nível de classificação. Os solos LATOSSOLO VERMELHO Eutróféricos e o LATOSSOLO VERMELHO Distroféricos ocorrem em mais de 30% do município.

**a.1.4.4. RLe12 - Neossólos Litólicos Eutróficos** - Associação de: NEOSSOLO LITÓLICO Chernossólico típico 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. Este tipo de solo ocorre em mais de 5% do município

#### ***a.1.5. Disponibilidade de Recursos Hídricos***

O principal rio que passa nesta região é o Rio Paraná ao oeste e o Rio Ocoí ao leste deste município. Existem vinte nascentes dentro do município de Itaipulândia, 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 277 que leva até Foz do Iguaçu e Cascavel; a Rodovia PR 497 que leva a Marechal Cândido Rondon e Guaíra, além de inúmeras estradas municipais em bom estado de conservação.

#### **a.3) Servicos Comunitários**

Transporte coletivo na região de passageiros, transporte escolar; ensino de primeiro e segundo grau em Itaipulândia e universitário em São Miguel do Iguaçu. Possui o município rede bancária com Banco do Brasil e Sicob. 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 Lar Cooperativa Agroindustrial 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://portaldosmunicípios.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 Itaipulândia é de **32.882,31 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. Nossa 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 PR 497 e BR 277 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 Itaipulândia possui várias aguadas naturais. Como principal água corrente, o Rio Paraná ao oeste e as bacias de inundação de Hidroelétrica de Itaipu ao norte e ao sul. Além deste, ainda existem ainda o Rio Ocoí ao leste e outras vinte aguadas naturais, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares. Em toda extensão ao norte, sul e oeste onde faz margem com a bacia da Hidroelétrica de Itaipu, existem 100 metros de largura em toda sua extensão. O total soma das matas ciliares somam **1.821,25 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 **16.952,07 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 **18.773,32 há**.

#### ***b.1.4. Áreas de Produtos Vegetais***

As condições topografoclimática de todo Município de Itaipulândia 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 os anos de 2000 até o momento.

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

O total das terras com esta cultura somam **11.518,05 ha.** (vide – D0C 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 arenos/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 milheto 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 Itaipulândia – PR.

Hoje, estas áreas ocupam **11.518,05 ha** das terras do Município de Itaipulândia.

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 do Estado do Paraná, Itaipulândia teve suas pastagens precedidas de derrubada do mato a machado, abertura de brocas, caminhos e implantado a cultura do cafeiro no início dos anos quarenta e cinquenta. Após o declínio da cafeicultura, as lavouras foram erradicadas e plantadas o capim colonião, 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, Tanzânia 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 **1.975,56 ha**.

### **b.1.4.3. Áreas ocupadas com Benfeitorias**

Consideramos aqui neste item, que a sede do Município de Itaipulândia tem área de 383,17 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 232,21 há, as quais totalizam **615,38 há** de **Áreas com Benfeitorias**.

### **b.1.4.4) Quadro resumo do Uso da Terra**

<b>DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01</b>	<b>ÁREA (ha)</b>
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	18.773,32 ha
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	11.518,05 ha
3. Área com Pastagem Plantada	1.975,56 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	615,38 ha
<b>SOMA TOTAL (ha)</b>	<b>32.882,31 ha</b>

## **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:

<b>Quadro 02 – LIMITAÇÃO</b>		<b>Classes de Capacidade de Uso</b>							
		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 tratos 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.

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 saz capacidade natural de uso, alguns tratamentos especiais são requeridos, tais come 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 declinosa 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 pelo 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 intenso 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 –0 4 - 05 – 06):

<p><b>Classificação de Solo</b></p> <p><b>Atributos de solo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Fertilidade Aparente: Média</li> <li>Profundidade Efectiva: Profunda [300 - 100 cm]</li> <li>Drainagem Interna: Favorável</li> <li>Pedregosidade: Sem pedras</li> <li>Classe de Declive: 3-6 %</li> <li>Risco de Inundação: Irrelevante</li> <li>Erosão Lateral: Leve [25 a 15 cm]</li> <li>Sulcos Superficiais: Ocasional [30m entre sulcos]</li> <li>Sulcos Rápidos: Ocasional [30m entre sulcos]</li> <li>Sulcos Profundos: Sem sulcos</li> <li>Vulnerável: Não</li> </ul> <p><small>* Incluem-se também aquelas áreas de desmatamento, abatimento e encorragamento.</small></p>	<p><b>Classes de capacidade:</b> I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII</p> <p><b>Sugestão da Classificação:</b></p> <p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições da classes de I e IV.</p> <p><b>Classificação:</b></p> <p><b>Classificação III:</b></p> <p><b>Classificação III - Limitações materiais:</b> <b>Subclasses:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>IIIa - risco de erosão declive C ou R, com caráter abrupto.</li> <li>IIIb - caráter árido, caráter ventoso, profundidade efectiva média.</li> <li>IIIc - limitação por drinagem, mas sem risco de inundação freqüente.</li> <li>IIId - escassez de água, clima subtropical.</li> </ul>
---	--

<p><b>Descrição de Uso do Solo</b></p> <p><b>Atributos do Solo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Territólio Aparente: Média</li> <li>Profundidade Efetiva: Profunda v 200-100 cm</li> <li>Permeabilidade: Fosorial v</li> <li>Pedregosidade: Sáspeda v</li> <li>Classe de Drenagem: 3,6%</li> <li>Risco de Inundação: Ocasional v</li> <li>Irregularidade: Ligeira v 25 a 15 cm</li> <li>Selva Submediterrânea: Ocasional v 30m entre cultos</li> <li>Álcool Seco: Ocasional v 30m entre cultos</li> <li>Selvas Profundas: Ocasional v 30m entre cultos</li> <li>Veronicas: Não v</li> </ul> <p>* Indicar-se também aqui as áreas de desbancamento, drenamentos e escorregamentos.</p>	<p><b>Classe de Capacidade:</b> I - II - III - IV - V - VI - VII - VIII</p> <p><b>Sugestão da Classificação:</b></p> <p>Grupo A: terras possíveis de qualquer utilização, de acordo com as limitações das restrições das classes de I a IV.</p> <p><b>Classe IV:</b></p> <p><b>Classe IV - Limitações severas:</b></p> <p>Deficiências:      IVa - risco de erosão, declive &gt; 30%, saídas frequentes, canteiros abruptos.      IVb - baixa retentividade de água, alto CTE, profundidade efetiva reduzida, pedregosidade aumentada.      IVc - irregularidade ligeira, risco de inundação ocasional.      IVd - períodos prolongados de seca ou chuvas ocasionais.</p>
--	---

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 Itaipulândia, descritos abaixo e no Mapa de Classes de Solo (DOC 06):

### Quadro 07 - Classes de Capacidade de Uso do Município de Itaipulândia

	<b>Classe de Capacidade de Uso</b>	<b>Área - ha</b>	<b>% da Área</b>
1	<b>CLASSE II</b> - Terras boas sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas.	8.795,87 ha	26,74%
2	<b>CLASSE III</b> - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	3.332,95 ha	10,13%
3	<b>CLASSE IV</b> - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	1.364,79 ha	4,15%
4	<b>CLASSE VIII</b> - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	19.388,70 ha	58,96%
<b>TOTAL</b>		<b>32.882,31 ha</b>	<b>100,00 %</b>

## 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 Quadro 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**

Localização e Acesso	Capacidade de Uso	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	26,74%	8.795,87 ha	(0,900) x 0,2674 = 0,2406
III - Lavoura c/ práticas intensas	10,13%	3.332,95 ha	(0,750) x 0,1013 = 0,0759
IV - Lavoura esporádica e pastos	4,15%	1.364,79 ha	(0,650) x 0,0415 = 0,0269
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII – Abrigo da vida silvestre	58,96%	19.388,70 ha	(0,300) x 0,5896 = 0,1768
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>32.882,31 ha</b>	<b>NA = 0,5202</b>

**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 distâncias 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 evidência 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 Itaipulândia -PR.

No site do INCR: <https://sncri.serpro.gov.br/sncri-web/consultaPublica.jsf;jsessionid=OQcwi1yz8INv7KVHWLWQVCWB.sncri-web7?windowId=5d2>, encontramos um grande número de imóveis rurais cadastrados no Município de Itaipulândia - PR., onde a maioria são pequenas áreas menores de 5,0 hectares. Arbitrei os 434 imóveis rurais maiores, dividindo pelo total da área consolidada, **32.882,31 ha / 434 = resulta em 75,93** há por imóvel que tenha benfeitorias não construtivas.

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 FORRRO, 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

As terras com lavouras estão em bom estado de conservação, com terraços de base larga, base média e base estreita bem construídos e na distância correta, com sinais ocasionais de escorramento de águas pluviais. As dimensões de cada talhão estão distribuídas de forma adequada com estradas internas.

Os imóveis têm priorizado a tecnologia da “Agricultura de Precisão”, fazendo análises constantes pormenorizado de todos os talhões, através de análises químicas e físicas, empregando uso de calcário, gesso agrícola e demais macro e micronutrientes, visando o equilíbrio do solo

#### **b.4.2. Pastagem Plantada**

Sabe-se que a maioria das terras dos imóveis desta região e do Município de Itaipulândia, 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 “Gramínea 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 escorramento 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:

$$VT = S \times qmf; \text{ onde:}$$

**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 superestimativa 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 transcrita ou ofertada o índice 0,9293 (Fonte: [https://drcalc.net/calcf\\_juros\\_retorno.asp#google\\_vignette](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 Itaipulândia, possui 26,74% da área com a classe de capacidade de uso II; 10,13% da área com a classe de capacidade de uso III, 4,15% da área com a classe de capacidade de uso IV e 58,96% com classe de capacidade VIII, a situação paradigmática terá o fator correspondente a 0,5202, que é a nota agronômica dos imóveis no Município de Itaipulândia.

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

CLASSIFICAÇÃO	QUADRO 13 - CRITÉRIO	ESCALA DE VALOR (%)
<u>Ótima</u>	<u>Imóvel com face para rodovia asfaltada, importância limitada das distâncias</u>	<u>100</u>
Muito Boa	Imóvel servido por rodovia de 1 <sup>a</sup> 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 paradigmática 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 avaliado, 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 0,5202.

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

Para a valoração dos imóveis em Itaipulândia, 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 avaliado, 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**

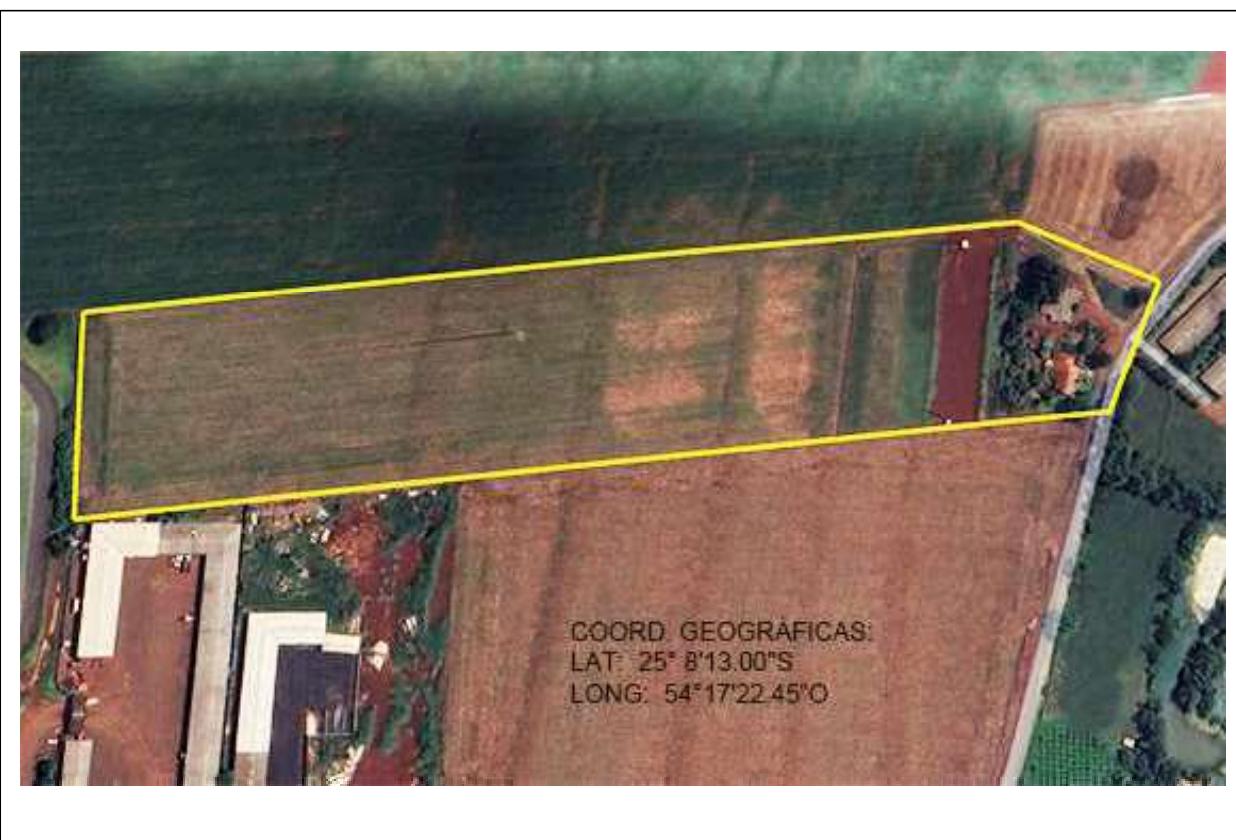
**d.1. FICHAS DE COLETA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS  
(IMÓVEIS RURAIS PARADIGMA) - IMÓVEIS OFERTADOS / NEGOCIADOS PARA  
JANEIRO DE 2024.**

**Quadro 15**

Nº	Nome do Informante	Nome da Empresa	Município	<b>ANO 2024</b>
				<b>Valor / hectare</b>
				<b>NEGOCIADO / OFERTADO</b>
1	Matr. 26.452	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>52.935,00</b>
2	Matr. 32.999	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>30.445,00</b>
3	Matr. 32.605	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>89.693,00</b>
4	Matr. 32.704	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>49.586,00</b>
5	Matr. 30.243	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>103.305,00</b>
6	Matr. 32.602	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>29.206,00</b>
7	Matr. 33.070	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>28.916,00</b>
8	Matr. 33.071	Registro de Imóveis	São Miguel do Iguaçu	<b>28.916,00</b>
9	Valdomiro Zang (Miro)	Corretor autônomo	Missal	<b>62.019,00</b>
10	Valdomiro Zang (Miro)	Corretor autônomo	Missal	<b>70.247,00</b>
11	Valdomiro Zang (Miro)	Corretor autônomo	Missal	<b>111.788,00</b>

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

<b>ELEMENTO N.º 01</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 26.452 - Lote nº 275-A-1 - Gleba 14 - Itaipulandia
	<b>Área:</b>	4,7227312 ha
	<b>Valor:</b>	R\$ 250.000,00 Negócio realizado
	<b>Data da Venda</b>	FEVEREIRO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçu-PR
	<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532
	<b>Destinação:</b>	94% da área com agricultura anual e 6% com Mato + Sede
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis
	<b>Acesso:</b>	Estrada pavimentada em ótimas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	94% Classe III e 6 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,7230
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	1,0000
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>31.855,19</b>



<b>ELEMENTO N.º 02</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 32999 - Lote nº 12-A1.1.1.2 - Linha Navegantes - SM Iguaçu
	<b>Área:</b>	3,63 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 110.517,00 Negócio realizado
	<b>Data da Venda</b>	FEVEREIRO 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR
	<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532
	<b>Destinação:</b>	65% da área com agricultura anual e 35% com APPE+RLE
	<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em boas condições
	<b>Topografia:</b>	Suave plano
	<b>Classe de Uso:</b>	65% Classe III e 35 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,5033
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,8500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>30.963,17</b>



<b>ELEMENTO N.º 03</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 32605 - Lote nº30 C-1-C - Linha Serra do Mico - SM Iguaçu
	<b>Área:</b>	61,3198 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 5.500.000,00 Negócio realizado
	<b>Data da Venda</b>	FEVEREIRO 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR
	<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532
	<b>Destinação:</b>	92% da área com agricultura anual e 8% com APPE+RLE
	<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	92% Classe II e 8 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,8094
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>50.750,92</b>



**ELEMENTO N.º 04**

<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 32074 - Lote nº 38-A - São Vicente/São Lourenço- SM Iguaçu
<b>Área:</b>	7,26 hectares (parte – 6,05 há)	
<b>Valor:</b>	R\$ 300.000,00	Negócio realizado
<b>Data da Opinião</b>	OUTUBRO DE 2023	
<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR	
<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532	
<b>Destinação:</b>	55% c/ pastagem, 40% da área agricultura anual e 5% com APPE + Mato	
<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias	
<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições	
<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado	
<b>Classe de Uso:</b>	40% Classe II, 55% Classe III e 5 % Classe VIII	
<b>Homogeneização:</b>		
<b>Fator Oferta:</b>		0,9000
<b>Índice Atualização:</b>		1.0000
<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>		0,9293
<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>		0,5202
<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>		0,7467
<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>		1,0000
<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>		0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>30.413,40</b>



<b>ELEMENTO N.º 05</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 30243 - Lote nº 28-A-1-A - Santa Rosa Ocoí - SM Iguaçu
	<b>Área:</b>	4,84 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 500.000,00 Negócio realizado
	<b>Data da Opinião</b>	DEZEMBRO DE 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR
	<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532
	<b>Destinação:</b>	80% da área com agricultura anual e 20% com Benfeitorias
	<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada pavimentada em ótimas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	80% Classe II e 20 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,7800
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	1,0000
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>57.623,39</b>



<b>ELEMENTO N.º 06</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 32602 - Lote nº 141 - Coop. Cr. Venancio Aires - SM Iguaçu
<b>Área:</b>	10,88802 hectares	
<b>Valor:</b>	R\$ 318.000,00	Negócio realizado
<b>Data da Opinião</b>	DEZEMBRO DE 2023	
<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR	
<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532	
<b>Destinação:</b>	80% da área com agricultura anual e 20% com APPE + Mato	
<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias	
<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em boas condições	
<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado	
<b>Classe de Uso:</b>	80 Classe II e 20 % Classe VIII	
<b>Homogeneização:</b>		
<b>Fator Oferta:</b>		0,9000
<b>Índice Atualização:</b>		1.0000
<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>		0,9293
<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>		0,5202
<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>		0,6630
<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>		1,0000
<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>		0,8500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>26.667,05</b>



<b>ELEMENTO N.º 07</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 33070 - Lote nº 170-C - Gleba Passo Cuê - SM Iguaçu
	<b>Área:</b>	2,050 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 59.278,00 Negócio realizado
	<b>Data da Opinião</b>	JANEIRO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR
	<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532
	<b>Destinação:</b>	85% da área com agricultura anual e 15% com Benfeitorias
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	85% Classe III e 15 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,6035
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>21.943,59</b>



<b>ELEMENTO N.º 08</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR. 33071 - Lote nº 170-D - Gleba Passo Cuê - SM Iguaçu
	<b>Área:</b>	2,050 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 59.278,00 Negócio realizado
	<b>Data da Opinião</b>	JANEIRO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de São Miguel do Iguaçú-PR
	<b>Informante:</b>	Iara Terezinha Bogo - Fone: 45-3565-1532
	<b>Destinação:</b>	85% da área com agricultura anual e 15% com Benfeitorias
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	85% Classe III e 15 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,6035
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>21.943,59</b>



<b>ELEMENTO N.º 09</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Fazenda Amorim - Missal - PR
	<b>Área:</b>	208,0 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 12.900.000,00
	<b>Data da Opinião</b>	MARÇO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Valdomiro Zang – Corretor autônomo
	<b>Informante:</b>	Miro - Fone: 45-98824-1517
	<b>Destinação:</b>	65% c/ pastagem - 20% da área com agricultura anual e 15% com mato
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	85 Classe II e 15 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,7695
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>36.911,61</b>

<b>ELEMENTO N.º 10</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Linha Ocui - Missal – PR (9 km de Missal)
	<b>Área:</b>	12,10 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 850.000,00
	<b>Negócio ofertado</b>	
	<b>Data da Opinião</b>	MARÇO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Valdomiro Zang – Corretor autônomo
	<b>Informante:</b>	Miro - Fone: 45-98824-1517
	<b>Destinação:</b>	40% c/ pastagem - 60% da área com agricultura anual
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	100 Classe II
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,8550
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>37.628,13</b>

<b>ELEMENTO N.º 11</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Linha Portal Ocui - Missal – PR (6 km de Missal)
	<b>Área:</b>	9,840 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 1.100.000,00 Negócio ofertado
	<b>Data da Opinião</b>	MARÇO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Valdomiro Zang – Corretor autônomo
	<b>Informante:</b>	Miro - Fone: 45-98824-1517
	<b>Destinação:</b>	25% c/ pastagem - 75% da área com agricultura anual
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	100% Classe II
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,5202
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,8550
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>60.869,03</b>

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

<b>elemento nº 01</b>	31.855,19
<b>elemento nº 02</b>	30.963,17
<b>elemento nº 03</b>	50.750,92
<b>elemento nº 04</b>	30.413,40
<b>elemento nº 05</b>	57.623,39
<b>elemento nº 06</b>	26.667,05
<b>elemento nº 07</b>	21.943,59
<b>elemento nº 08</b>	21.943,59
<b>elemento nº 09</b>	36911,61
<b>elemento nº 10</b>	37628,13
<b>elemento nº 11</b>	60.869,03
<b>Média Aritm.</b>	<b>R\$ 37.051,73</b>
<b>Limite Superior</b>	R\$ 50.023,63
<b>Limite Inferior</b>	R\$ 24.079,83
<b>Desvio Padrão – DP</b>	R\$ 12.971,90
<b>Desvio Médio</b>	R\$ 10.666,28
<b>Coeficiente de Variação</b>	<b>0,35010 ou 35,0102%</b>

d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	31.855,19	31.855,19
elemento nº 02	30.963,17	30.963,17
elemento nº 03	50.750,92	FALSO
elemento nº 04	30.413,40	30.413,40
elemento nº 05	57.623,39	FALSO
elemento nº 06	26.667,05	26.667,05
elemento nº 07	21.943,59	FALSO
elemento nº 08	21.943,59	FALSO
elemento nº 09	36911,61	36911,61
elemento nº 10	37628,13	37628,13
elemento nº 11	60.869,03	FALSO
e		
Média Aritm.	R\$ 32.406,43	
<i>Limite Superior</i>	R\$ 36.211,30	
Limite Inferior	R\$ 28.601,55	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
QMF = R\$	R\$ 32.406,43	
Desvio Padrão – DP	R\$ 3.804,87	
Desvio Médio	R\$ 3.242,30	
Coeficiente de Variação	0,117410 ou 11,7410%	

### e) Campo Arbítrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbítrio** 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 **11,7410%** 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 agronômica do imóvel, foi determinada de acordo com as seguintes classes de capacidade de uso:

**CLASSE II** – 26,74% - 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** – 10,13% 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** – 4,15% 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** – 58,96% 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 0,5202 (Quadro 10)

### f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

QUADRO 19 – Janeiro / 2024					
Descrição	Quantidade	Unidade	Coeficiente .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	I	0,8	8.500,00	6.800,00
01 Tanque de Oleo	3.000	I	0,8	3.500,00	2.800,00
<b>Valor das Benfeito</b>		<b>R\$ 231.065,00</b>			

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 75,93 há é de R\$ 231.065,00. Estimamos que 1/3 dos 434 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 434/3 (33,33%) imóveis rurais, tem a quantidade de 144 x R\$ 231.065,00 há é portanto **R\$ 33.273.360,00**.

### 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 cafeiro. 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 pastagens 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 degradada
Excavação, inocularização e pelotização 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 ferrugem	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:

<b>QUADRO 20 - CUSTO DE FORMAÇÃO DE PASTAGEM POR HECTARE</b>				
<b>Serviço</b>	<b>Trator M.Obra</b>	<b>Qtde h/m-d/h</b>	<b>Custo R\$</b>	<b>Total R\$</b>
<b>1. Operações de preparo de solos</b>				
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
<b>2. Operações de transporte e distribuição</b>				
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
<b>3. Demanda de mão-de-obra</b>				
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
<b>4. Operações de calagem e plantio</b>				
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
<b>5. Insumos modernos</b>				
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
<b>CUSTO UNITÁRIO – MARÇO/2024</b>				<b>R\$ 9.336,00</b>

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

### **g.1.1. Valoracão 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:

<b>QUADRO 21 - CUSTO DE RENOVAÇÃO DE PASTAGEM/HA</b>				
Serviço	Trator M.Obra	Qtde h/m-d/h	Custo R\$	Total R\$
<b>1. Operações de preparo de solos</b>				
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
<b>2. Operações de transporte e distribuição</b>				
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
<b>3. Demanda de mão-de-obra</b>				
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
<b>4. Operações de calagem e plantio</b>				
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
<b>5. Insumos modernos</b>				
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
<b>CUSTO UNITÁRIO – JANEIRO/2024</b>				<b>R\$ 3.867,00</b>

<b>QUADRO 22- Valor das Pastagens Plantadas - 2024</b>					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação e Custo Renov.	Coeficiente depreciação	Total R\$
Past. Plantada	Regular (10%)	197,56	17.070,00	0,6	3.372.349,00
Past. Plantada	Bom (90%)	1.778,00	17.070,00	0,8	30.350.460,00
<b>TOTAL</b>					<b>33.722.809,00</b>

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

#### ***g.4. Custos Unitários da Agricultura Anual***

##### **g. 4.1. Valoracão 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.

<b>MARÇO</b> Quadro 23	<b>Qtde hectares</b>	<b>Custo de formação + Custo renovação</b>	<b>Total R\$</b>
2024	11.518,05 ha	R\$ 17.070,00 / ha	<b>196.613.113,00</b>

### **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	<b>196.613.113,00</b>
Pastagem Plantada	-	3.778,99	-	1,0	<b>33.722.809,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>230.335.922,00</b>

## **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: 32.882,31 ha**

**QMF ano de 2024 = R\$ 32.406,43**

**QUADRO 25 – VALOR DA TERRA NUA PARA ÁREA TOTAL.**

<b>DISCRIMINAÇÃO</b>		<b>JAN/2024</b>
<b>1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>		<b>R\$ 1.065.598.277,00</b>
<b>02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>		<b>R\$ 33.273.360,00</b>
<b>3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS</b>		<b>R\$ 230.335.922,00</b>
<b>4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)</b>		<b>R\$ 801.988.995,00</b>
<b>5. VALOR DA TERRA NUA / HA</b>		<b>R\$ 24.389,67</b>

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Itaipulândia 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=0,5202**

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 24.389,67 x 1,000 / 0,5202	<b>46.885,00</b>	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 24.389,67 x 0,900 / 0,5202	<b>42.196,00</b>	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 24.389,67 x 0,750 / 0,5202	<b>35.163,00</b>	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 24.389,67 x 0,650 / 0,5202	<b>30.475,00</b>	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 24.389,67 x 0,550 / 0,5202	<b>25.786,00</b>	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 24.389,67 x 0,450 / 0,5202	21.098,00	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 24.389,67 x 0,350 / 0,5202	16.409,00	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 24.389,67 x 0,300 / 0,5202	<b>14.065,00</b>	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 aptidões / Classes:

Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura Past. Natural	Preservação Fauna e Flora
<b>R\$ 46.885,00</b>	<b>R\$ 42.196,00</b>	<b>R\$ 35.163,00</b>	<b>R\$ 30.475,00</b>	<b>R\$ 25.786,00</b>	<b>R\$ 14.065,00</b>

## 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 11	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 avaliado apresentada pelo contratante refere-se a	Certidão dominial atualizada	2				
		Levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		
	<b>TOTAL DE PONTOS</b>	<b>72 (itens atendidos no Laudo Técnico)</b>					
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. Extrapolava-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 agronômica 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”.

Itaipulândia, 10 de abril de 2024.

ROGERIO ANDRADE  
GIOVANINI:43380638900

Assinado de forma digital por  
ROGERIO ANDRADE  
GIOVANINI:43380638900  
Dados: 2024.04.25 15:05:42 -03'00'

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI  
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D  
ART 1720242179693 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

FILADEFIO 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 Agronômicas, 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).

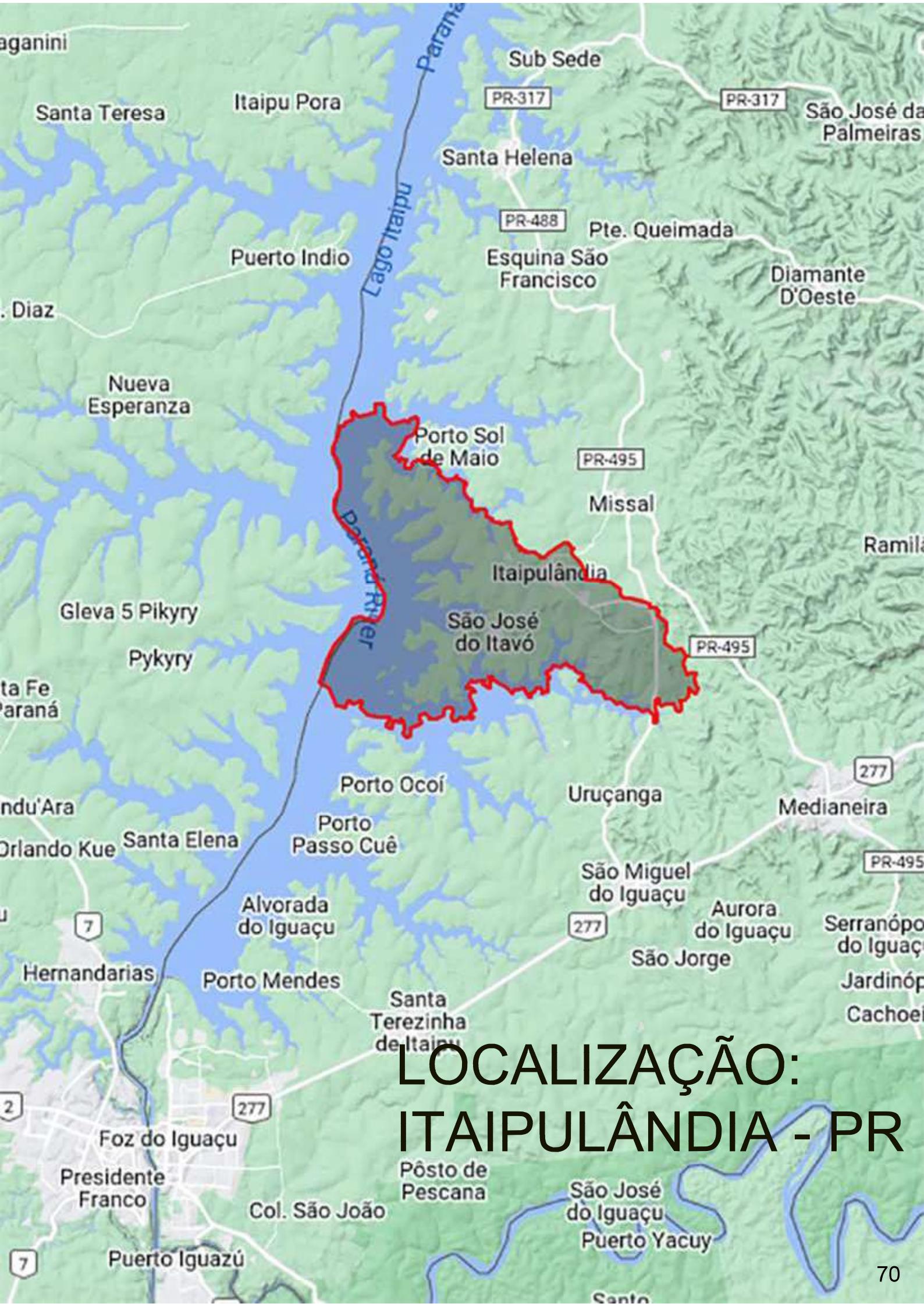
Manual Técnico de Vegetação Brasileira, publicado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Coordenação do IBGE, Diretoria Geociências, Departamento de Recursos Naturais e Estudos Ambientais

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



# LOCALIZAÇÃO: ITAIPULÂNDIA - PR

# **DOC. 02**

## **MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE**

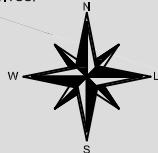
**2023/2024**

]

LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA	E 779.700 m	N 7.243.300 m	E 791.000 m
	DISCRIMINAÇÃO				
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	18.773,32 ha			
	CORPOS D'ÁGUA				
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL OU SEMI-PERENE	11.518,05 ha			
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	1.975,56 ha			
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	615,38 ha			



ROSA DOS VENTOS:



## MAPA IMAGEM DE SATELITE GOOGLE EARTH - PASSAGEM AGOSTO/2023

PROJETO:  
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA:  
32.882,31 ha

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
MUNICIPIO DE ITAIPULÂNDIA

PERÍMETRO:  
132.123,77 m

REGISTRO / CÓDIGO:

DATA:  
03/04/2024

MUNICÍPIO:  
ITAIPULÂNDIA

UF:  
PR

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - PR - 10.926/D  
ART 1720242179693 PR

CONFERE:

ROGERIO ANDRADE Assinado de forma digital por  
GIOVANINI:43380638900  
Dados: 2024.04.25 15:06:06  
8900

VISTO:

# **DOC. 03**

**RELATÓRIO DO CÁLCULO DE  
ÁREA DO USO E COBERTURA  
DA TERRA POR MUNICÍPIOS  
DO ESTADO DO PARANÁ**

**IAT - PR**

## CLASSES

Código IBGE	Município	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)
4109757	<b>Ibema</b>	4350,23	847,96	40,46	5190,93	4292,15	1,82	11,20	0,00	0,00	0,00	0,00	234,20	57,07
4109807	<b>Ibirapóra</b>	3794,35	68,59	515,38	16812,64	5627,38	624,84	750,84	0,00	0,00	71,36	1409,86	173,95	
4109906	<b>Icaraima</b>	5305,43	885,17	53,54	20931,98	35581,67	2250,74	4114,90	0,00	0,00	15,45	293,85	17,20	
4110003	<b>Iguaraçu</b>	1222,49	238,21	14,49	10836,92	3350,83	39,68	305,23	0,00	0,00	0,00	0,00	219,52	151,02
4110052	<b>Iguatu</b>	2252,35	194,99	1,03	4504,11	3521,41	148,08	13,85	0,00	0,00	0,00	0,00	73,65	19,52
4110078	<b>Imbaú</b>	10969,73	14175,32	86,97	3262,97	4168,95	104,11	50,41	0,00	0,00	11,25	290,34	46,15	
4110102	<b>Imbituva</b>	31598,47	5369,23	292,73	28361,24	7222,73	108,30	2133,49	0,00	0,00	29,61	735,03	203,84	
4110201	<b>Inácio Martins</b>	55601,93	22329,56	6,18	918,86	12690,59	278,27	1794,17	0,00	0,00	4,55	223,91	14,70	
4110300	<b>Inajá</b>	1384,65	432,02	72,09	8252,24	6679,25	1592,68	827,52	0,00	0,00	20,78	106,17	17,73	
4110409	<b>Indianópolis</b>	1496,88	627,95	83,19	5321,33	4472,62	0,00	214,15	0,00	0,00	0,00	0,00	107,92	62,84
4110508	<b>Ipêranga</b>	33509,66	11484,49	5,23	35904,68	10010,82	211,03	1042,71	0,00	0,00	3,50	248,30	194,02	
4110607	<b>Iporã</b>	6611,54	2469,45	200,13	216,08	5995,49	661,50	15,19	42,98	0,00	0,00	0,00	568,96	75,78
4110656	<b>Iracema do Oeste</b>	929,78	194,17	216,08	5995,49	661,50	11300,84	95,02	58,63	0,00	0,00	1,48	76,63	56,27
4110706	<b>Iratí</b>	39751,45	9093,07	53,67	37413,60	32862,35	315,21	3284,94	0,00	0,00	62,58	1954,43	217,48	
4110805	<b>Iretama</b>	14340,98	1587,78	125,41	13386,93	26950,55	251,20	38,34	0,00	0,00	0,00	364,82	54,25	
4110904	<b>Itaguajé</b>	848,84	504,54	170,42	7290,13	8537,31	1221,97	651,83	0,00	0,00	4,71	176,33	25,17	
4110953	<b>Itaipulândia</b>	4983,68	107,64	22,49	11495,56	1975,56	13559,30	122,70	0,00	0,00	13,04	383,17	219,17	
4111001	<b>Itambaracá</b>	1178,72	57,43	127,80	14995,18	2589,96	1325,87	255,17	0,00	0,00	3,25	162,49	44,94	
4111100	<b>Itambé</b>	2183,59	98,01	5,57	18910,86	2479,67	381,82	114,07	0,00	0,00	15,82	170,61	52,72	
4111209	<b>Itapejara D'Oeste</b>	5497,47	509,79	0,00	15064,65	3297,57	494,86	23,85	0,00	0,00	3,55	340,71	152,97	
4111258	<b>Itaperuçu</b>	17018,87	7013,81	3,25	249,92	7219,36	100,34	1,30	0,00	0,00	56,28	554,15	27,71	

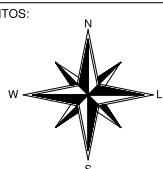
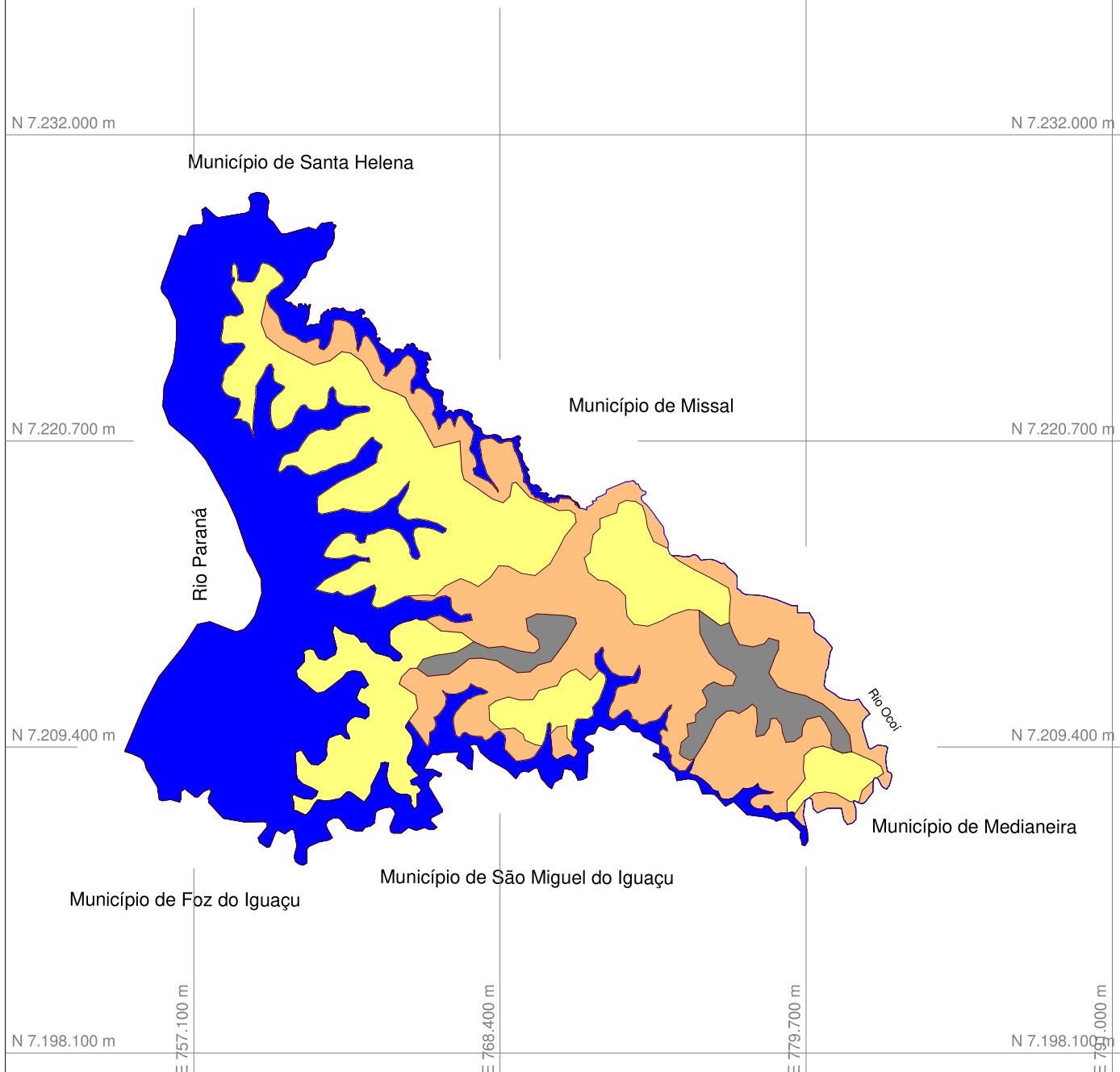
# DOC. 04

## MAPA DE TIPO DE SOLOS

## LEGENDA - TIPOS DE SOLOS

	NVef4 - Nitossolos Vermelhos Eutroféricos
	LVef1 - Latossolos Vermelhos Eutroféricos
	LVdf13 - Latossolos Vermelhos Distroféricos
	RLe12 - Neossólos Litólicos Eutróficos
	Corpos D'Água

Classificação conforme MAPA DE SOLOS DO PARANÁ - EMBRAPA  
Legenda/Cores conforme MANUAL TÉCNICO DE PEDOLOGIA - IBGE



## MAPA DE TIPOS DE SOLO

PROJETO:  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

ÁREA:  
**32.882,31 ha**

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
**MUNICIPIO DE ITAIPULÂNDIA**

PERÍMETRO:  
**132.123,77 m**

MUNICÍPIO:  
**ITAIPULÂNDIA**

UF:  
**PR**

ESCALA:  
**1 / 226.000 m**

MATRÍCULAS:  
  
RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - PR - 10.926/D  
ART 1720242179693 PR

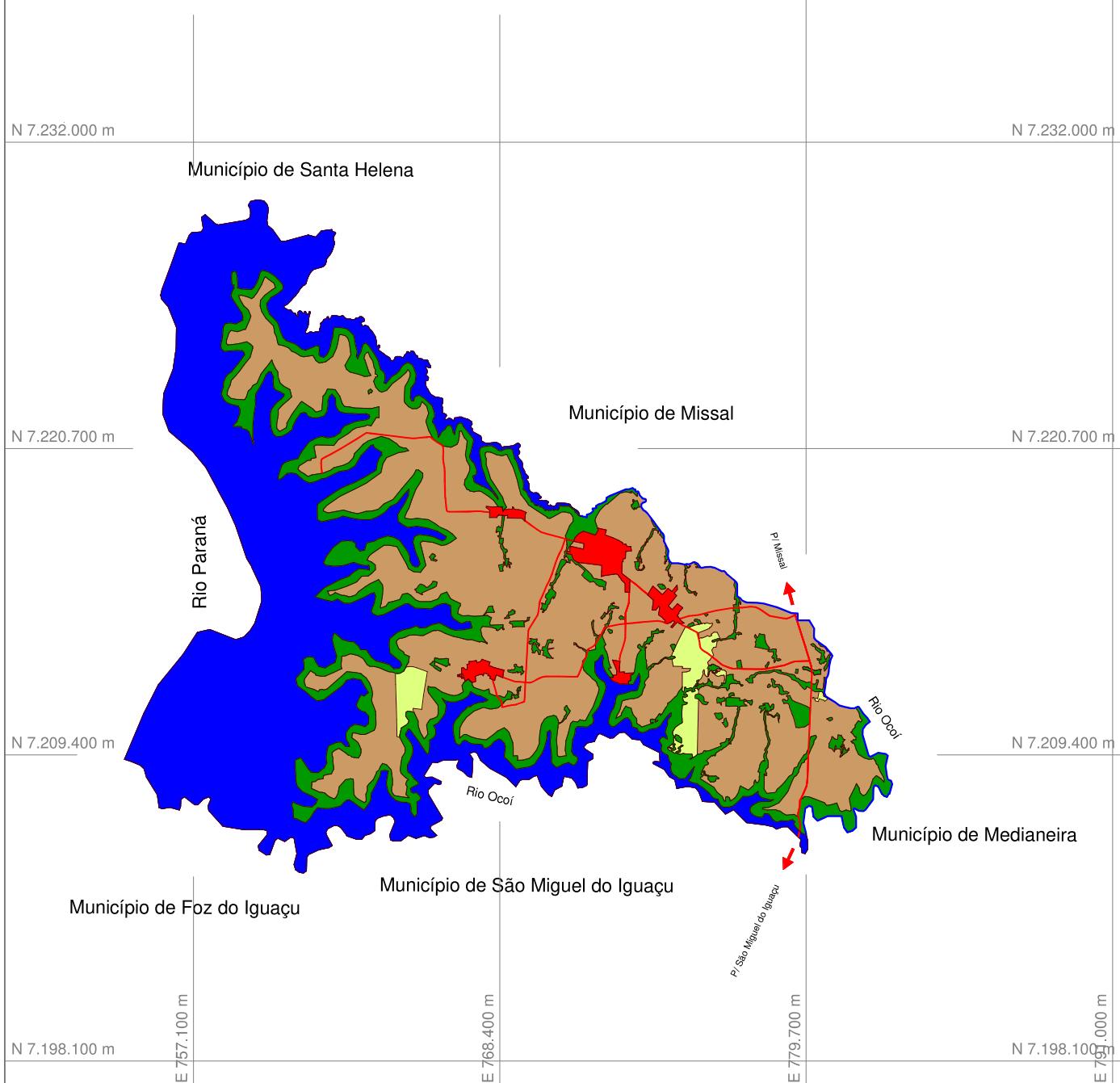
CONFERE:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI:43380638900**  
Assinado de forma digital  
por ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI:43380638900  
Dados: 2024.04.25  
15:06:27 -03'00'

VISTO:

# DOC. 05

## MAPA DE USO DO SOLO

LEGENDA / USO DO SOLO		
DISCRIMINAÇÃO	ÁREA	
ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	18.773,32 ha	E 779.700 m
CORPOS D'ÁGUA		N 7.243.300 m
ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL OU SEMI-PERENE	11.518,05 ha	
ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	1.975,56 ha	
ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	615,38 ha	
ÁREA TOTAL	32.882,31 ha	E 791.000 m



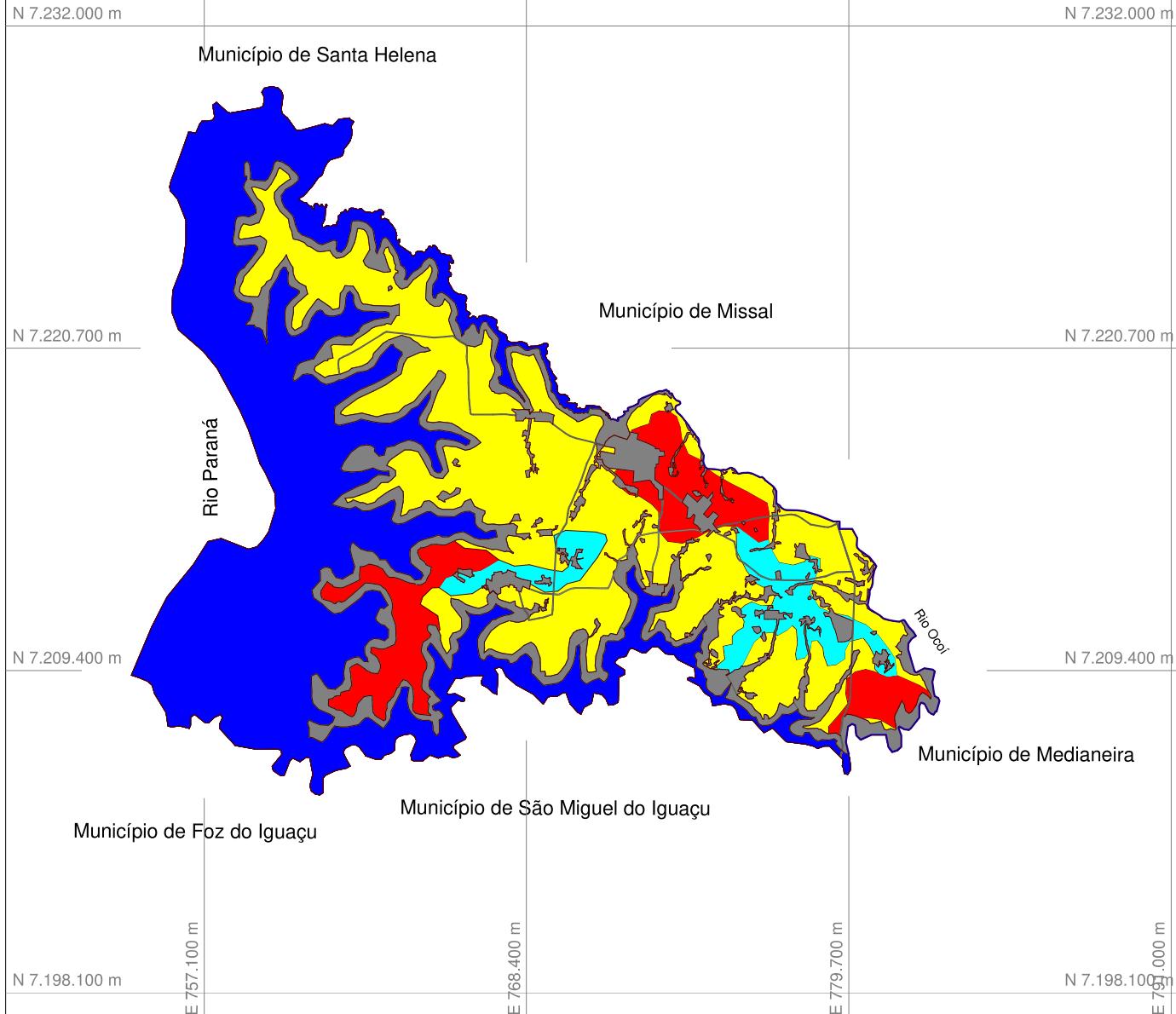
ROSA DOS VENTOS:	MAPA DE USO DO SOLO		
PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 32.882,31 ha		
REGISTRO / CÓDIGO:	PERÍMETRO: 132.123,77 m		
DATA: 03/04/2024	MUNICÍPIO: ITAIPULÂNDIA	UF: PR	ESCALA: 1 / 226.000 m
MATRÍCULAS:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:  ROGERIO ANDRADE GIOVANINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242179693 PR	CONFERE:  ROGERIO ANDRADE GIOVANINI:43380638900 8900	VISTO:
Assinado de forma digital por ROGERIO ANDRADE GIOVANINI:43380638900 Dados: 2024.04.25 15:06:50 -03'00'			

# **DOC. 06**

## **MAPA DE CLASSES DE SOLO**

LEGENDA - CLASSES DE SOLO				NOTA
Yellow	8.795,87 ha	26,74%	CLASSE II	$0,900 \times 0,2674 = 0,2406$
Red	3.332,95 ha	10,13%	CLASSE III	$0,750 \times 0,1013 = 0,0759$
Cyan	1.364,79 ha	4,15%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,0415 = 0,0269$
Grey/Blue	19.388,70 ha	58,96%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,5896 = 0,1768$
Área Total	32.882,31 ha	100,00%	Nota Agronômica	N.A. = 0,5202
LOCALIZAÇÃO E ACESSO: ESTRADA ÓTIMA				100,00%

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



ROSA DOS VENTOS:			
<b>MAPA DE CLASSES DE SOLO</b>			
PROJETO: <b>Levantamento Planialtimétrico Cadastral</b>			ÁREA: <b>32.882,31 ha</b>
PROPRIEDADE / IMÓVEL: <b>MUNICÍPIO DE ITAIPULÂNDIA</b>			PERÍMETRO: <b>132.123,77 m</b>
REGISTRO / CÓDIGO:	MUNICÍPIO: <b>ITAIPULÂNDIA</b> UF: <b>PR</b>		
DATA:	UF: <b>PR</b>		
DATA:	ESCALA: <b>1 / 226.000 m</b>		
MATRÍCULAS:	RESPONSÁVEL TÉCNICO:  ROGERIO ANDRADE GIOVANINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242179693 PR	CONFERE:  ROGERIO ANDRADE Assinado de forma digital GIOVANINI:4338063 por ROGERIO ANDRADE 8900 Dados: 2024.04.25 15:07:11 -03'00'	VISTO:

# DOC. 07

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



FOTOS 1 – 2 – 3: APP do Rio Paraná e bacia inundação da Hidroelétrica de Itaipu



FOTOS 4 – 5 - 6 :: Pastagem Plantada - Classe – IV - Sinais de sulcos de escorrimento de água pluvial



FOTOS 7 –8- 9: Agricultura Anual – Classe II – Topografia Plana



FOTOS 10 – 11 – 12: Agricultura Anual / Pastagem para fenação – Classe III



FOTOS 13 – 14 – 15: Agricultura Anual – nas imediações de Itaipulândia – Classe III

# DOC. 08

## PREÇOS PESQUISADOS

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR  
Rua Ferreira Iba, 20 - Sala 12 - Fone: 3565-1145  
**EDNA PERON COSTA**  
TITULAR  
CPF: 799.676.919-91

# REGISTRO GERAL

FICHA  
- 001 -

MATRÍCULA N° 26452

LIVRO N° 02

RUBRICA

Lote rural nº 275-A-1 (duzentos e setenta e cinco - "A - UM"), da Gleba nº 14 (atorze), do Imóvel Guairacá, situado na localidade denominada de "LINHA PROGRESSO", município de ITAIPULÂNDIA, desta comarca, com área de 4.777,312 hectares, correspondente a 47.273,12 m<sup>2</sup> (quarenta e sete mil, duzentos e setenta e três metros e doze decímetros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: - "ao sul, por uma linha reta medindo 477,83 metros com AZ: 261°05'48"; confronta com o lote rural nº 277; a leste, por uma linha reta medindo 28,83 metros com AZ: 10°09'15"; outra linha com 27,11 metros e AZ: 17°16'44" confronta com o lote rural nº 275-A-2; ao norte, por uma linha reta medindo 79,13 metros com AZ: 119°38'02"; e outra linha medindo 433,22 metros com AZ: 81°00'35", confronta com o remanescente da unificação dos lotes rurais nº's 274, 275 e 276; e a oeste, por uma linha reta medindo 100,62 metros com AZ: 351°20'39" confronta com o lote rural nº 275-B"; Havidos pela letra "u" da AV-11, datada de 11 de setembro de 2015, a qual é objeto da Matrícula de nº 18809, do Livro nº 02, deste Ofício, sendo que a data da sua origem é de 30 de junho de 2003. Imóvel cadastrado na Receita Federal sob nº 1.866.715-5, com a área total de 5,7 hectares, referente JTR e com o Código do Imóvel Rural sob nº 721.174.062.758-5, com a área total de 5,7545 hectares, referente CCR/INCRA, estando incluído nestes mesmos cadastros outro imóvel e também está Registrado no Cadastro Ambiental Rural (CAR) sob nº PK-4110953-C19A1393A8ED418F91487EB9E7159681, desde 26 de agosto de 2015. Documento protocolado nesta Serventia sob nº 70893 no Livro nº 01-F, em data de 09.09.2015. (Arquivo nº 624/2015).

**PROPRIETÁRIOS:** - **SILFREDO WUST BOURSCHEIDT**, agricultor, portador da C.I./RG. nº 1.090.864-7/SESP/PR e do CPF sob nº 334.164.609-44; e sua mulher **JACINTA ANA BOURSCHEIDT**, do lar, portadora da C.I./RG. nº 7.821.878-9/SSP/PR e do CPF sob nº 930.520.819-34, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em data de 28.06.1974, residentes e domiciliados na zona rural da Linha Progresso, município de Itaipulândia, desta comarca. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 11 de setembro de 2015. Oficial:

**AV-01/26452:** - Certifico e dou fé, que o presente imóvel,acha-se hipotecado em 1º grau (antigo 3º grau), em favor do **Banco Cooperativo Sicredi S.A.**, instituição financeira privada, com sede na Avenida Atílio Brasil, 3940 - 12º andar, na cidade de Porto Alegre - RS, inscrita no CNPJ sob nº 01.181.521/0001-55, conforme Cédula de Crédito Rural Hipotecária nº B23831590-6, emitida em data de 27 de setembro de 2012, no valor de R\$-39.990,00 (trinta e nove mil, novecentos e noventa reais), com vencimento final em data de 15 de outubro de 2020 (15.10.2020), sendo devedor na presente hipoteca, o proprietário deste imóvel, Sr. Silfredo Wust Bourscheidt, qualificado na preambular. Estando a referida cédula também aqui registrada sob nº 21933, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, tudo de conformidade com o **R-09**, datado de 19.10.2012, objeto da Matrícula de nº 18809, do Livro nº 02, desta Serventia e por força da Anuência expedida em data de 15 de junho de 2015, a qual foi averbada sob nº 11 na já referida Matrícula de nº 18809. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 11 de setembro de 2015. (Arquivo nº(s) 24388 e 624/2015). Oficial:

**AV-02/26452 - Protocolo nº 82162 de 12.02.2020:** - Cancelada a hipoteca constante na **AV-01**, objeto desta Matrícula, conforme Termo de Quitação, expedido em 18 de dezembro de 2019, pelo Crédor Hipotecário, de cujo instrumento fica aqui arquivado sob nº 022 - Pasta nº 57, ficando assim, a presente Matrícula livre deste Ónus Real e Hipotecário. "ISENTO" da apresentação do FUNREJUS conforme Art. 32, item IV, do Decreto Judicário nº 251 de 19.08.1999. Custas: 630 VRC = R\$-121,59. Prenotação/Buscas/Certidão/Anuência - GR/Funrejus (Lei nº 8415/2014) = R\$-34,59 = 179,22 VRC + Selo Funrapen R\$-4,67 + Fadep R\$-6,92 + ISS R\$-6,92. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 13 de fevereiro de 2020. Oficial:

(Edna Peron Costa)

**R-3/26452 - Protocolo nº 93.095 de 31/01/2024:** - **VENDA E COMPRA:** TRANSMITENTES: **SILFREDO WUST BOURSCHEIDT** e sua esposa **JACINTA ANA BOURSCHEIDT**. ADQUIRENTES: **VALDIR PEDRO LINK**, brasileiro, agricultor, portador da C.I. nº 8.158.296-3/SESP/PR e do CPF sob nº 007.477.299-64 e **GELSI LAUTERT LINK**, brasileira, agricultora, portadora da C.I. nº 6.668.289-3/SESP/PR e do CPF sob nº 021.047.379-74, casados sob o regime de Comunhão Universal de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 18/09/2004, Pacto Antenupcial registrado nesta Serventia sob nº 17.450, Livro nº 03/RA, residentes e domiciliados na Linha Progresso, zona rural, no município de Itaipulândia-PR. **TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 004-005, do livro nº 89-N, em 21 de dezembro de 2023, nas Notas do Serviço Distrital de Arceus do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel desta matrícula foi vendido por R\$250.000,00 (duzentos

SEGURO NO VERSO

26452

## CONTINUAÇÃO

e cinquenta mil reais), dando os transmittentes plena quitação. GR/ITEM nº 6/2024 quitada/Banco Sicredi em 18/01/2024 no valor de R\$17.000,00. GRs/Funrejus sob nºs 59617536-4 quitada/Banco Sicredi em 21/12/2023 no valor de R\$500,00 e 60127943-3 quitada/Banco Sicob em 01/02/2024 no valor de R\$1.200,00. Certidões Negativas/IAT, emitidas eletronicamente. CCIR/INCRA/2023: 721.174.062.758-5, com a área total de 4,7 hectares. CND/TIR/NIRF: 1.866.715-5, com a área total de 4,7 hectares. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 59.7200. ISS: R\$ 59.7200. Selo: R\$ 8,00. Doc F6. São Miguel do Iguaçu, 02 de fevereiro de 2024. Substituta do Oficial: Cleisson (Iara Teresinha Bogo). RCP. Selo Funarpn: SFRI2.q5Hyv.Mrz7r-juf4q.1144q - - -.

**R-4/26.452 - Protocolo nº 93.140 de 06/02/2024:** - **DOAÇÃO:** DOADORES: VALDIR PEDRO LINK e sua esposa GELSI LAUTERT LINK, já qualificados. **DONATÁRIO:** CLEISSON PEDRO LINK, brasileiro, menor nascido em 07/03/2008, solteiro, filho de Geisi Lautert Link e Valdir Pedro Link, estudante, portador da CI. nº 13.154.995-4/SESP/PR e do CPF sob nº 094.394.449-08, residente e domiciliado na Linha, Progresso, zona rural, no município de Itaipulândia-PR. **TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício gravada com Cláusula de Incomunicabilidade e Reversão, lavrada às fls. 024-025, do livro nº 89-N, em 27 de dezembro de 2023, nas Notas do Serviço Distrital de Aurora do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, a totalidade do presente imóvel, foi doada a título gratuito ao donatário, que passa todos os fins de direito, não a este liberalizado o valor de R\$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais) sendo R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) o valor da sua propriedade, e R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) o valor do usufruto. GR/ITCMD quitada/Banco Sicredi em 26/12/2023 no valor de R\$5.000,00 referente Imposto "Doação" (recolhimento da sua propriedade). GR/Funrejus sob nº 59644693-0 quitada/Banco Sicredi em 27/12/2023 no valor de R\$ 500,00. Certidões Negativas/IAT, emitidas eletronicamente. CCIR/INCRA/2023: 721.174.062.758-5, com a área total de 4,7273 hectares. CND/TIR/NIRF: 1.866.715-5, com a área total de 4,7 hectares. CAR: PR-4110953-C39A.3393.ABED, 418F.9148.7EB9.E715.9681, cadastrado em 21/04/2015, conforme recibo de inscrição. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 59.7200. ISS: R\$ 59.7200. Selo: R\$ 8,00. Doc F6. São Miguel do Iguaçu, 14 de fevereiro de 2024. Substituta do Oficial: Cleisson (Iara Teresinha Bogo). VAD. Selo Funarpn: SFRI2.65qEv.MmzaE-mMN4A.1144q

**R-5/26.452 - Protocolo nº 93.140 de 06/02/2024:** - **RESERVADO** o direito de **USUFRUTO VITALÍCIO**, em favor dos outorgantes doadores, VALDIR PEDRO LINK, brasileiro, agricultor, portador da CI. nº 8.158.296-3/SESP/PR e do CPF sob nº 007.477.299-64, e GELSI LAUTERT LINK, brasileira, agricultora, portadora da CI. nº 6.668.280-3/SESP/PR e do CPF sob nº 021.047.379-74, casados sob o regime do Comitório Universal de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 18/09/2004, Pacto Antenupcial registrado nesta Secretaria sob nº 17.459, Livro nº 03 - Registro Auxiliar, residentes e domiciliados na Linha Progresso, zona rural, no município de Itaipulândia-PR; Direito este, reservado sobre o imóvel desta matrícula, nos termos do Art. 1390 e seguintes do Código Civil Brasileiro, inclusive frutos e utilidades, para assim proverem a sua subsistência, e em caso de falecimento de qualquer dos usufrutuários, o usufruto desta será acrescido ao usufrutuário sobrevivente, tudo conforme Escritura Pública, já devidamente consignada no R-4. GR/Funrejus sob nº 59644742-5 quitada/Banco Sicredi em 28/12/2023 no valor de R\$500,00. ITCMD referente a esta transação será repolhido quando da sua extinção. As demais condições constam na Escritura. Emolumentos: 2.156,00 VRC igual a R\$ 597,21. Fundep: R\$ 29.8680. ISS: R\$ 29.5600. Selo: R\$ 8,00. Doc F6. São Miguel do Iguaçu, 14 de fevereiro de 2024. Substituta do Oficial: Cleisson (Iara Teresinha Bogo). VAD. Selo Funarpn: SFRI2.65qEv.MmzaE-hMU4A.1144q

**AV-6/26.452 - Protocolo nº 93.140 de 06/02/2024:** - **INCOMUNICABILIDADE:** Procedo esta averbação para constar que conforme Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufruto Vitalício gravada com Cláusula de Incomunicabilidade e Reversão, lavrada às fls. 024-025, do livro nº 89-N, em 27 de dezembro de 2023, nas Notas do Serviço Distrital de Aurora do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, mencionada no R-4, o imóvel desta matrícula, fica gravado com a cláusula de incomunicabilidade, razão pela qual este imóvel não fará parte de comunhão do donatário por força do casamento, união estável ou por qualquer outros meios, ficando assim pertencendo exclusivamente para o outorgado. CLEISSON PEDRO LINK já qualificado. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26.

**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR**  
 Rua Farroupilha, 29 - Sala 12 - TEL 3385-1502  
 DR. ARLEI COSTA JÚNIOR  
 TÍTULO  
 CPF: 863.434.329-49

# REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N° **32999**

LIVRO N° 02

FICHA

**01**

RUBRICA

CNS 086074.2.0032999-04

**IMÓVEL RURAL:** Lote sob nº 12-A1.1.1.2 (lote - "A Um - Um - Um - Dois), da Planta da Gleba Coronel Chicuta (Planta Particular de Francisco de Souza Neto), do Imóvel Iguáçu, situado na "LINHA NAVEGANTES", distrito de Aurora do Iguaçu, município de São Miguel do Iguaçu-PR, com a área de 3,63000 hectares, correspondente a 36.300,00 m<sup>2</sup> (trinta e seis mil e trezentos metros quadrados). Limites e Confrontações: norte: Por uma linha reta e seca, medindo 451,25 metros, rumo NE 79°34'30"; confrontando com o lote nº 12-A1.1.1.1; sul: Por linha retas e seca, medindo 124,83 metros, rumo SO 85°37'NE + 11,00 metros, rumo SE 02°18'NO e 339,65 metros, rumo SO 74°38'NE confrontando com o lote nº 12-A1.1.1.2; leste: Por uma linha reta e seca, medindo 68,05 metros, rumo SO 02°14'NE, confrontando terras da Industrial e Agrícola Bento Gonçalves Ltda; oeste: Por uma linha reta e seca, medindo 74,00 metros, rumo SO 08°56'NE, confrontando com uma Estrada Municipal.

INCRA: 951.072.717.290-5, com a área total de 8,5589 hectares, estando incluído outro imóvel.

NIRF: 9.270.998-3, com a área total de 8,3 hectares, estando incluído outro imóvel.

CAR: PR-4125704-9080-8732.D14A.499D.B6AD.ICAE.8D89.80C9, cadastrado em 24/07/2019.

**PROPRIETÁRIA:** DONIZETE MARIA CECCHETTO, brasileira, divorciada, agricultora, portadora da Cl. nº 3.684.374-8/SSP/PR e do CPF sob nº 017.023.149-96, residente e domiciliada na Rua Casemiro Sapão, 131, distrito de Aurora do Iguaçu, no município de São Miguel do Iguaçu-PR.

**REGISTRO ANTERIOR:** Averbação nº 1, letra "b" da matrícula nº 32722, Livro nº 02 deste Serviço.

Protocolo nº 92.267, em 11/10/2023.

Enrolamentos: 30,00 VRC igual a R\$ 7,38. Pundept: R\$ 0,3700. ISS: R\$ 0,3700. Funrejus 25%: 1,8900. Selos: R\$ 1,00. Dou Fé: São Miguel do Iguaçu, 19 de outubro de 2023. Arquivo nº 517/2023. Substituta do Oficial:  (Iara Teresinha Bogo) YAD. Selo Fumasper: SFRI1.JCKH7.sUje-Rwawq.1144q-~ - ~ - ~ - ~

**E-1/31.999 - Protocolo nº 93.525 de 19/03/2024:** - VENDA E COMPRA: TRANSMITENTE: DONIZETE MARIA CECCHETTO. ADQUIRENTES: ANGELA ROBERTA HICKMANN CARDOSO, brasileira, do lar, portadora da Cl. nº 8914.049-8/SESP/PR e do CPF sob nº 054.337.149-26, e ROBERTO APARECIDO CARDOSO, brasileiro, empresário, portador da Cl. nº 8.016.992-2/LPR e do CPF sob nº 049.464.909-73, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 17/08/2007, residentes e domiciliados na Rua Amadeu Gava, 965, Centro II, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 153/155, livro nº 267-N, em 07 de março de 2024 nas Notas do Serviço Notarial do município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel desta matrícula foi vendido por R\$110.517,00 (cento e dez mil e quinhentos e dezessete reais), dando o transmitente plena quitação. GRITBI nº 155/2024 quitada/Sicredi em 11/03/2024 no valor de R\$ 2.210,34. GR/Funrejus sob nº 60763729-5 quitada/Sicredi em 07/03/2024 no valor de R\$221,03. Certidões Negativas/IAT, emitidas eletronicamente. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. Conforme consta na escritura o imóvel fica distribuído na proporção de 50 % para cada um dos adquirentes ficando assim ambos em comum e indiviso na totalidade do imóvel. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Enrolamentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Pundept: R\$ 59.7200. ISS: R\$ 59.7200. Selos: R\$ 8,00. Dou Fé: São Miguel do Iguaçu, 26 de março de 2024. Substituta do Oficial:  (Iara Teresinha Bogo). LCL. Selo Fumasper: SFRI2.h5ouw.MYFKe-OM5Op.1144q-~ - ~ - ~ - ~

RELAÇÃO DE ENROLAMENTOS  
 COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR

Consta o ato nº 02, que apresenta cópia à reprodução final deste Ofício.

São Miguel do Iguaçu-PR, 16/03/2024

- | Dr. ARLEI COSTA JÚNIOR - Oficial Notário
- | Iara Teresinha Bogo - Substituta
- | Kishnella Transmira Flores - Economista

ISS 2,00; FUNREJUS 25% 10,48; FUNDEP 2,89; Bacias R\$3,32;  
 Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO R2 (FUNARPE) R\$8,00;  
 SELO R13 (FUNARPE) R\$1,00

MATRÍCULAS  
**32999**

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta  
[www.cri.org.br/confirmarAutenticidade](http://www.cri.org.br/confirmarAutenticidade) o CNS: **08.607-4**

go de verificação do documento: 2

## CONTINUAÇÃO

**cadastrados, outros imóveis. Registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), sob nº PR-4125704-A6B6.6D1D.00F1.4991.83D1.FB85.C214.80EF, datado de 25.03.2015, conforme recibo de inscrição. Documento protocolado nesta Serventia sob nº 90322 no Livro nº 01-I, em 16.12.2022. Custas: 30 VRC = R\$ 7,38 - GR/Funrejus (Lei nº 18415/2014) = R\$ 1,84 = 7,52 VRC + Fundep R\$ 0,37 + ISS R\$ 0,37 (Autuação nº 004 – Pasta nº 11).**

**PROPRIETÁRIA:** -LAR COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Avenida 24 de Outubro, 59, Área Industrial, na cidade de Medianeira – PR, inscrita no CNPJ sob nº 77.752.293/0001-99. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 06 de janeiro de 2023. Substituta da Oficiala: (Iara Teresinha Bogo).-GTF – SELO DIGITAL: 1144J.KaqPT.Gttaz-HlwUy.ejqvV.

**AV-01/32605:** -Certifico e dou fé, que ficam gravadas a **RESERVA LEGAL** deste imóvel e a Reserva Legal do Imóvel **RECEBEDOR**, constante na Matrícula de nº 18525, do Livro nº 02, desta Serventia, conforme especificados nos **Termos de Compromissos de Conservação de Reserva Legal SISLEG nº 0757040027811 e 0757040027821**, os quais estão devidamente consignados na **AV-01/24166**, datada de 07.01.2013, procedente das **AV-04 e AV-05/18524**, todas do Livro nº 02, desta Serventia. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 06 de janeiro de 2023. (Arquivo nº 238/2003) Substituta da Oficiala: (Iara Teresinha Bogo).-GTF.

**R-7/32.605 – Protocolo nº 03.514 de 18/03/2024:** - **VENDA E COMPRA COM CLÁUSULA RESOLUTIVA:** TRANSMITENTE: LAR COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL. ADQUIRENTE: ROQUE STRACK, brasileiro, divorciado, agricultor, portador da CI. nº 3.308.259-2/SSP/PR e do CPF sob nº 493.055.149-87, residente e domiciliado no Distrito Aurora do Iguaçu, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. **TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 190/191, do Livro nº 132-N, em 11 de março de 2024, nas Notas do Distrito Judiciário de Serranópolis do Iguaçu, comarca de Medianeira-PR, o imóvel desta matrícula foi vendido por R\$5.500,000,00 (cinco milhões, quinhentos mil reais), que serão pagos com a entrega de 68.750 sacas de soja padrão comercial, que até a data da escritura foram pagas a quantidade 49.110 sacas de soja; o saldo devedor de 19.640 sacas de soja, será pago da seguinte forma: 31 de março de 2024 - a quantidade de 5.337 sacas de soja; 31 de março de 205- a quantidade de 3.023 sacas de soja; 31 de março de 2026- a quantidade de 4.663 sacas de soja e em 31 de maio de 2027 a quantidade de 6.617 sacas de soja. GR/ITBI nº 121/2024 quitada/Banco do Brasil em 27/02/2024 no valor de R\$ 110.000,00. GR/Funrejus sob nº 60550317-6 quitada/Banco do Brasil em 27/02/2024 no valor de R\$7.159,77. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, com o código de controle sob nº 06AF.97C2.B28C.D634, emitida em 23/11/2023. Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual sob nº 032928658-64, emitida em 26/02/2024. **CLÁUSULA RESOLUTIVA:** As partes contratantes expressamente ajustaram que a transmissão foi feita com a cláusula resolutiva expressa, com fundamento nos Arts.121, 122, 127, 128, 145, c/c o Art. 1.359 do Código Civil Brasileiro. De modo que não pagamento da parcela do preço no prazo estabelecido, ficará resolvido ou desfeito, de pleno direito, o referido negócio jurídico, salvo se a parte vendedora preferir exigir-lhe o cumprimento. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Encargos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 59.7200. ISS: R\$ 59.7200. Selo: R\$ 8,00. Dou Fé. São Miguel do Iguaçu, 22 de março de 2024. Substituta do Oficial: (Iara Teresinha Bogo). LCL. Selo Funarpem: SFR12.hSHFv.MuzNK-mPele.1144q.

Réplica de bônus: \* \* \* \* \*

COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR

Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução fidedigna desse Ofício

São Miguel do Iguaçu-PR, 16/03/2024

- Dr. ARLEO COSTA JUNIOR - Oficial Titular
- Iara Teresinha Bogo - Substituta
- Gabinete Terezinha Flores - Escrivane

ISS 2,09; FUNREJUS 25% 10,48; FUNDEP 2,09; Bacias: R\$3,32;  
Certidão de Intento Teor R\$38,55; Selo R12 (FUNARPEN) R\$8,00;  
SELO R13 (FUNARPEN) R\$1,00

SEGUE



**SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR  
Posto Fazenda, 10 - São 10 - 86166-1111  
**EDNA PERON COSTA**  
TITULAR  
CPF: 189.372.916-91

# REGISTRO GERAL

FICHA

- 001 -

MATRÍCULA nº 32074

UV901P02

CNSM 086074-2-0032074-93

32074

Este imóvel nº 32-4 (pequeno e alto - A), da 6ª Parcela da Planta de Colônia Siderúrgica Galvão Ltda., situada na localidade denominada de SÃO VICENTE DE LORENZO, neste município e comarca, com a área de 7.254,9900 hectares correspondente a 77.049,99 m<sup>2</sup> (setenta e sete mil quatrocentos metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: ao norte, por uma linha reta e seca de 360,92 metros no rumo NE 73°58' SO confrontando com os lotes nº 33 e 34; ao sul, por linha reta e seca de 352,87 metros no rumo SO 79°11' NE confrontando com o parte do lote nº 22; a leste, por uma linha reta e seca de 200,38 metros no rumo NO 09°13' SE confrontando com o lote nº 44-B; e a oeste, por linha reta e seca de 192,15 metros no rumo NO 11° 22' SE confrontando com uma Estrada Municipal; Havido pelas letras a dn AV-15 e R-16, respectivamente, datadas de 08 de julho de 2022, os quais são objetos de Matrícula de nº 12360, do Livro nº 02, deste Ofício, sendo que a data de sua origem é de 18 de maio de 1990. Imóvel cadastrado na Receita Federal sob nº 4.872.268-6, com a área total de 12,8 hectares, referente ITR e com o Código do Bem Rural sob nº 728.174.024.546-1, com a área total de 12,8000 hectares, referente CCIR/INCR, estando incluído nestes mesmos cadastros, entre outros. Registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), sob nº PR-4123764-77E6BBCC4672.4771.8339.F347.9947.48214, datado de 24/03/2023, conforme recibo de inscrição. Documento protocolado nesta Secretaria sob nº RA-692101-Livro nº 014, em 14/06/2022, "ISENTO" do PUNIREJUS conforme Art. 32, Item V do Decreto Judicatório nº 251, de 19/08/1999. Cálculo: 30-VRC = RS-7.38 - CRJ/Funepa (Lcl nº 18413/2014) = RS-1.84 = 7.38 VRC + Selo Funepa RS-3,95 + Fundep RS-0,17 + ISS RS-0,37.

**PROPRIETÁRIOS:** - **GENTIL FRASSON**, brasileiro, agricultor, portador da CIRG nº 241387SS/SC e do CPF sob nº 103.164.009-63, e sua mulher, dona ZUELLI CRISTINELLI FRASSON, 60 lat, portadora da CIRG nº 4.362.949-8/SSP/PR e do CPF sob nº 804.621.899-53, casados sob o regime de convivência universal de fidelidade, anterior à vigência da Lcl Federal nº 6.515/77, em 20/07/1961, residentes e domiciliados na Rua Alfredo Chaves, 600, centro, neste cidade; e **DEMIR ANTONIO PACHECO**, brasileiro, maior, solteiro, agricultor, portador da CIRG nº 4.118.281-4/SSP/PR e do CPF sob nº 397.199.089-34, residente e domiciliado na zona rural da Linha São Vicente, neste município e comarca, todos apontados. O referido é verdade a dou nº 32- São Miguel do Iguaçu, 08 de julho de 2022. Oficiante: Edna Peron Costa. (Edna Peron Costa).-VAD-SELO DIGITAL: 114LqZqPt.99PMHyoX9MA.JdWtL

**AV-01/32074:** - Certifico a dou nº 6, que procede a presente averbação, com o objetivo de facilitar a compra quanto à disponibilidade das áreas de cada condômino, deste imóvel, que fica assim disposto: <math>46.500,00 \text{ m}^2</math>, fica pertencendo para o Sr. Gentil Frasson e sua mulher, dona Zuelli Cristinelli Frasson, 12.100,00 m<sup>2</sup>, fica pertencendo para o Sr. Demir Antônio Pacheco. Tudo de conformidade com R-06/12160, datado de 22/07/1996, do Livro nº 02, deste Ofício. O referido é verdade a dou nº 32- São Miguel do Iguaçu, 08 de julho de 2022 (Anexo nº 11912). Oficiante: Edna Peron Costa. (Edna Peron Costa).-VAD.

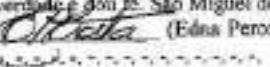
**AV-02/32074:** - Certifico a dou nº 6, que o imóvel desta Matrícula, achava-se gravado em 1º grau, em favor do Banco de Estado do Paraná S/A, Agência desta cidade, conforme CRB nº 16941517-4, a qual foi emitida desde 17 de Julho de 1996, no valor de R\$-15.018,28 (quinze mil dezoito reais e vinte e oito centavos), com vencimento final previsto para 31 de outubro de 2002 (31.10.2002). Sendo derridido na presente hipoteca, o Sr. Moacir João Pacheco. Tudo de conformidade com R-06/12160, datado de 22/07/1996, do Livro nº 02, deste Ofício. O referido é verdade a dou nº 32- São Miguel do Iguaçu, 08 de julho de 2022 (Anexo nº 11912). Oficiante: Edna Peron Costa. (Edna Peron Costa).-VAD.

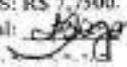
**AV-03/32074:** - Certifico a dou nº 6, que sobre o imóvel, acha-se gravado em Penharia, no valor de R\$-37.773,91 (trinta e sete mil, setecentos e setenta e três reais e vinte e um centavos), a qual foi extinta dos Autos Excedente de Título Extrajudicial nº 542/2001, expedido pela MM. Juiz Substituto desta comarca Dra Luciane Pereira Rêmes, em 02 de janeiro de 2002, em favor do **BANCO BANESTADO S/A**, estabelecimento de crédito, com sede na Capital, Rua Montenher Celso, 151, 11º andar, centro, inscrito no CNPJ sob nº 76.792.172/0001-91, sendo derridido na presente penhora, o Sr. José Nicanor Pacheco e sua mulher, dona Cândida Medeiros Pacheco, Sr. Moacir João Pacheco e sua mulher, dona Janete dos Anjos Pacheco, tudo de conformidade com o R-06/12160, datado de 06/02/2002, do Livro nº 02, desta Secretaria. GR/Funepa, autenticada sob nº ITAU0126.194799345, em data de 29/10/2001. O referido é verdade a dou nº 32- São Miguel do Iguaçu, 08 de julho de 2022. Oficiante: Edna Peron Costa. (Edna Peron Costa).-VAD.

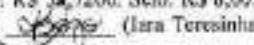
**AV-04/32074:** Certifico a dou nº 6 que sobre a fração ideal de 6.039 hectares, correspondente a 60.999,00 m<sup>2</sup> (sessenta mil e quinhentos metros quadrados), neste imóvel, consta a alienação de uma parte de

terreno em vinte

## CONTINUAÇÃO

demandante pendente, que por determinação da MM. Juiza de Direito, desta comarca, Drª. Juliana Cunha de Oliveira Domingues, através do Ofício do nº 831/2017, expedido em data de 01 de setembro de 2017, pela Escrivana da Vara Civil & Demais Anexos, desta comarca, o qual foi extraído dos Autos da Ação Cominatória de Obrigação de Fazer c/c Danos Materiais com Pedido de Tutela Antecipada de nº 0002939-47.2017.8.16.0159, requerida por **GENTIL FRASSON** e como requerente **Demir Antonio Pacheco**, ambos qualificados nos Autos que deram origem a esta averbação; tudo de conformidade com a AV-11/12160, datada de 05.09.2017, do livro nº 02, também desta Secretaria. O referido é verdade e dom flº São Miguel do Iguaçu, 08 de julho de 2022. (Arquivo nº 059 - Pasta nº 25). Oficial:  (Edna Peron Costa)-VAD.

**AV-0532074 - Protocolo nº 92152 de 26.09.2023** - Certifico e dou fé, que de acordo com o Ofício de nº 11/06/2022-Cível, o qual foi extraído dos Autos de Cumprimento da Sentença nº 0000387-71.2001.8.16.0159, expedido pela Vara Civil, desta comarca, em 23 de novembro de 2022, que fico arquivado nesta Secretaria sob nº 032 - Pasta nº 38, nele consta que **FICAM CANCELADAS** as constrições constantes nas AVs 02, AV-03, ambas desta Matrícula. FUNREJUS isento (art. 3º, VII, b, 4, da Lei nº 12.210/98). Emolumentos: R\$ 60,00 VRC igual a R\$ 154,98. Fundep: R\$ 7.7500. ISS: R\$ 7.7500. Selo: R\$ 8,00. Dou Fé. São Miguel do Iguaçu, 27 de setembro de 2023. Substituta do Oficial:  (Iara Teresinha Bogo). VAD. Selo Funarpes: SFRJ2.e5nMv.MBzGy-Pov4F.1144q-.

**R-6/32.074 - Protocolo nº 93.531 de 19/03/2024** - **VENDA E COMPRA;** TRANSMITENTES: GENTIL FRASSON e sua esposa ZUELI CIRIMBELLU FRASSON. ADQUIRENTES: RONALDO LIRA MARCELINO, brasileiro, Empresário, portador da CL nº 9.789.685-2/SESP/PR e do CPF sob nº 079.334.749-18, e TALITA OLIVEIRA PEREIRA MARCELINO, brasileira, secretária, portadora da CL nº 13.026.908-7/SESP/PR e do CPF sob nº 112.467.699-64, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 18/12/2018, residentes e domiciliados na Rua Geni de Souza Bongiolo, 225, Apartamento 02, Centro, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. **TÍTULO:** Conforme Escritura Pública da Compra e Venda, lavrada às fls. 132-136, do livro nº 229, em 19 de março de 2024, nas Notas do Serviço Notarial de Matelândia-PR, **a fração ideal de 60.500,00 m<sup>2</sup> (sessenta mil e quinhentos metros quadrados)** do imóvel desta matrícula foi vendido por R\$300.000,00 (trezentos mil reais), que serão pagos até 26/02/2025, conforme consignado na escritura. GRITBI nº 161/2024 quitada/Nubank em 14/03/2024 no valor de R\$ 6.000,00. GR/Funrejus sob nº 60856674-1 quitada/Nubank em 13/03/2024 no valor de R\$600,00. Certidões Negativas/IAT, emitidas eletronicamente. CCIR/INCRA/2023: 721.174.024.546-1, com a área total de 7,2600 hectares. CND/ITR/NIRF: 4.142.268-6, com a área total de 7,2 hectares. Conforme mencionado na escritura permanece a ação de demanda pendente, constante na Av-04 dessa matrícula. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. Com a presente aquisição, o imóvel fica assim distribuído: para o adquirente Ronaldo Lira Marcelino e sua esposa Talita Oliveira Pereira Marcelino fica pertencendo a fração de 60.500,00 m<sup>2</sup>; ficando assim em comum e indiviso na totalidade do imóvel com Demir Antonio Pacheco, proprietário da fração de 12.100 m<sup>2</sup>. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 39.7200. ISS: R\$ 39.7200. Selo: R\$ 8,00. Dou Fé. São Miguel do Iguaçu, 21 de março de 2024. Substituta do Oficial:  (Iara Teresinha Bogo); LCL.- Selo Funarpes: SFRJ2.b5WFv.MuzNK-QPR4c.1144q-.

 <b>SELO DE FISCALIZAÇÃO</b> SFRJ2.e5nMv.MBzGy-Pov4F.1144q- <small>02/04/2024</small>	<b>REGISTRO DE IMÓVEIS</b> <b>COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR</b>  Certifico e dou fé, que a presente cópia é reprodução fiel deste Ofício.  São Miguel do Iguaçu-PR, 16/abril/2024  <input type="checkbox"/> Dr. ARLEI COSTA JUNIOR - Ofício Titular <input type="checkbox"/> Iara Teresinha Bogo - Substituta <input type="checkbox"/> Gislene Tremonti Flores - Escrivane  ISS 2,09, FUNREJUS 25% R\$48, FUNDEP 2,09/Buscas R\$3,32; Certidão de Intero 1,00 R\$38,55; SELO R12 (FUNARPE) R\$8,00; SELO R13 (FUNARPE) R\$7,00.
---	---

SEGUE



**SÉRVICO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**  
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR  
Rua Farroupilha, 20 - São M. - 85366-110  
**EDNA PERON COSTA**  
TITULAR  
CPF: 099.379.018-81

# REGISTRO GERAL

NÚMERO

- 001 -

MATRÍCULA N° **30243**  
UNRC M/02

ENDRÉCIO

Lote Rural nº 28-A-1 (vinte e oito - "A - Um"), da Gleba "D", do Projeto Integrado de Colonização Ocoi, situado na localidade denominada de "SANTA CRUZ DO OCOI", neste município e comarca, com a área de 4.840,46 hectares, correspondente a 48.400,00 m<sup>2</sup> (quarenta e oito mil e quatrocentos metros quadrados), cujos limites e confrontações estão descritos no roteiro que assim se descreve: "O imóvel inicia pelo ao vértice V1, desceria em planta anexa, segue até o vértice V2, na latitude 91°10'00", em uma distância de 62,61 metros, confrontando a nordeste com uma estrada municipal que separa do lote rural nº 26; do vértice V2 segue até o vértice V3, no ângulo 100°09'44"; em uma distância de 784,37 metros, confrontando a sudoeste com o lote rural nº 28-A-2; do vértice V3 segue até o vértice E20-M-2656, no ângulo 271°06'00", em uma distância de 62,61 metros, confrontando a sudoeste com o lote rural nº 27, e do vértice E20-M-2656, segue até o vértice V1 no ângulo 0°09'44", em uma distância de 784,30 metros, confrontando a nordeste com o lote rural nº 30. Fechando assim o perimetro acima descrito; Havido pela letra "a" do AV-08, datada de 14 de fevereiro de 2020, a qual é anexo da Matrícula nº 21685, da Linha nº 02, desse Ofício, sendo que a data da sua origem é de 09 de setembro de 2008. Imóvel cadastrado na Receita Federal sob nº 7.317.846-7, com a área total de 12,1 hectáreas, referente ITB e com o Código do Imóvel Rural sob nº 950.084.761-362-4, com a área total de 12,1000 hectares, referente CCIR/INCARA; estando incluído nestes册as cadastrais, outro imóvel. Registro no Cadastro Ambiental Rural (CAR), sob nº PR-1125704-43000-B4629184C9FA69E8E6TTE04595D4, datado de 28/01/2015. Documento protocolado nessa Secretaria sob nº 32026 no Livro nº CI-H, em 10/02/2020. (Assunto nº 761/2020)

**PROPRIETÁRIOS:** - **CACILDO JOSÉ WINTER**, portador da C/I/RG. nº 2.009.121-5/SESP/PR e do CPF sob nº 334.243.639-04, e seu cônjugue **LOIYLA TEREZINHA WINTER**, portadora da C/I/RG. nº 3.840.000-2/SESP/PR e do CPF sob nº 051.853.719-96; ambos brasileiros, agricultores, casados sob o regime de comunhão de bens, anterior à vigência da Lei Federal nº 6.415/77, em 15/01/1977, residindo e domiciliados na Linha Santa Rosa do Ocoi, zona rural, neste município e comarca. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 14 de fevereiro de 2020. Oficial: (Edna Peron Costa).- MJE

R-01/30243 - Protocolo nº 82624 de 05/05/2020 - **VENDIDO** o imóvel da presente, em sua totalidade, em favor do Sr. **ARI LUIZ VIEIR**, brasileiro, agricultor, portador da C/I/RG. nº 6.145.826-3/SESP/PR e do CPF sob nº 004.092.099-29, que declara possuir o encargo eletrônico: gregovier@hotmaill.com, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, na vigência da Lei Federal nº 6.513/77, em 23/05/2012, com **SIMONI LUCY ORBEN VIEIR**, brasileira, cirurgia dentista, portadora da C/I/RG. nº 7.635.051-0/SESP/PR e do CPF sob nº 943.716.122-96, residindo e domiciliado na Rua Cesario Alves, 473, Apartamento 301, Edifício Residencial Lourdes, nesta cidade, conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrado às fls. 185-Nº6 do Livro nº 235-N, em 11 de março de 2020, nas Notas do Serviço Notarial desta cidade, pelo preço certo e previamente convencionado de R\$-500.000,00 (ouinhos mil reais), pagos em moeda corrente deste País, conforme constado na escritura. Foi apresentada a GR/TB1 sob nº 142/2020, quitada/Banco Sicredi, em 24/04/2020, no valor de R\$-10.000,00 - GR/Funreus sob nº 583.5466-9, emitida/CBFL/Última, em 12/01/2020, no valor de R\$-1.000,00 e Certidões Negativas/JAT, omitidas eletronicamente. Foi acessado por esta serventia a Central de Indisponibilidade de Bens, no endereço eletrônico: www.indisponibilidade.org.br, não constando a existência de indisponibilidades em nomes das vultantes e dos outorgados, respectivamente (Códigos FLASH: c173&obj1.8287.783-1.769d.33c1.cc121249.9afe4fac; 0bdf2016-4e34-d000.8a5b.0575.0738.70eb (7d2 eb27); 835e329a-0411-ad58.cfc6 cd3f.4600 9ef0d 5043.b1ac; bfe3.8637. c909 a1f4 9d8e.db59.1836.14a6.3501.1d17). As demais condições existentes na referida Escritura, Causa, 4312-VBC: R\$-832,21 - Salvo Funreus RF-4,67 + Fundep R\$-41,61 + ISS R\$-41,61. O referido é verdade e dou fé. São Miguel do Iguaçu, 15 de maio de 2020. Substituto da Oficial:

B-1/30243 - Protocolo nº 92.046 de 18/12/2023 - **VENDA E COMPRA: TRANSMITENTES:** ARI LUIZ VIEIR e seu esposo SIMONI LUCY ORBEN VIEIR, ADQUIRENTE: GUILHERME KNAPP WELTER, brasileiro, maior, solteiro, agricultor, portador da C/I. nº 9.726.439-2/SESP/PR e do CPF sob nº 077.775.479-76, residindo e domiciliado na Rua Alfredo Matto, 199, Santa Cruz do Ocoi, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. **TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrado às fls. 190/191, do Livro nº 85-N, em 03 de julho de 2023, nas Notas do Serviço Notarial de Aurora do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel de que trata-se foi vendido por R\$50.000,00 (quinquenta mil reais), dando o transmitente plena garantia. GR/TB1 nº 647/2023 quitada/Sicredi em 20/12/2023 no valor de R\$10.000,00. GR/Funreus sob nº 56735709-0 quitada/Sicredi em 03/07/2023 no valor de R\$1.000,00. Certidões Negativas/JAT, omitidas eletronicamente. CCIR/INCARA/2022

30243

- continuação

951.102.527.840-0, com a área total de 4,8400 hectares. CND/ITR/NIRF: 9.412.859-2, com a área total de 4,8 hectares. CAR: PR-4125784-3911.60C2.53B2.4A1E.AE1C.8D23.AA06.BDCT, cadastrado em 06/11/2020, conforme recibo de inscrição. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Encolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75. Fundep: R\$ 53.0400. ISS: R\$ 53.0400. Selo: R\$ 8,00. Dov F4, São Miguel do Iguaçu, 02 de janeiro de 2024. Substituto do Oficial: [Assinatura] (Iara Teresinha Hego), LCL. Selo Fuxarpe: SFRI2.O5uFw/Mys2a-2rhB49.1144q.

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SÃO MIGUEL DO TABOÃO - PR



Ciências e suas lógicas: um estudo empírico da matemática. Tese de Doutorado.

Das Blatt der Jugend 18. Jahrgang

- Dr. ARLEI COSTA JUNIOR - Oficial Técnico  
Isra Teresinha Bogo - Subinspetora  
Waldick Teixeira Borges - Executiva

ISS 2,00; TRIBUTOS 2,00; IR, PIS/PASEP 2,00; BOMBEIRO R\$1,00;  
Certidão de Imóvel Tér. R\$38,55; SELO R\$2 (FUNARFEN) R\$8,00;  
SELO R\$ 0,50 (NÚMERO 041/00)

四三

— 1 —

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta [www.cri.org.br/confirmautenticidade](http://www.cri.org.br/confirmautenticidade) o CNS: **08.607-4** e o código de verificação do documento: **CBXAS7**.

Consulta disponível por 30 dias



Prestação de Contas  
Casa Civil  
Meio da Província 2011-2012

Documento Assinado Digitalmente IARA  
TERESINHA BOGO  
CPF: 88636747953 - 16/04/2024

<b>SERVÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR Rodovia PR-280 - KM 12 - Tel: 3565-1245	<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>FICHA</b> <b>- 001 -</b>
<b>EDNA PERON COSTA</b> <b>TITULAR</b> CNH: 299.579.634-91	<b>MATRÍCULA N° 32602</b> LIVRO N° 02	<b>MARCA</b> 

**Parte do Lote Rural nº 141 (centro e quarenta e sete), da Cooperativa de Crédito Venâncio Alves, situado neste município e comarca, com a área remanescente de 10,8 hectares, correspondente a 108.850,20 m² (cento e oito mil, oitocentos e vinte e sete metros quadrados), com os limites e confrontações seguintes: ao norte, por linha reta e seca, no rumo SW 76°30' NE mede 286,90 metros, confrontando com o lote nº 192; ao sul, por linha sinuosa, por um arroio sem nome, confrontando com o lote nº 132, à leste, por linha reta e seca, no rumo SE 02°15' NW, mede 494,40 metros, confrontando com parte do mesmo lote nº 141, e a oeste, por uma linha reta e seca, no rumo SF 02°15' NW, mede 367,00 metros, confrontando com parte do mesmo lote nº 141. Havido pela A.V.-05, a qual é objeto da Matrícula de nº 1236, do Livro nº 02, desta Secretaria, sendo que a data da sua origem se deu em 20 de Fevereiro de 1979. Imóvel cadastrado na Receita Federal sob nº 3.963.630-5, com a área total de 10,8 hectares, referente ITR e na CCR/INICRA sob nº 721.174.030.074-6 (Arquivos nº 1223/2003).**

**PROPRIETÁRIOS:** - **EDGAR ARI PARADZINSKI**, brasileiro, agricultor, portador da C.I. nº 5.469.637-4/SSP/PR e do CPF nº 967.824.209-53, casado sob o regime de comunhão universal de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, com escritura pública de pacto antenupcial devolutivo registrada nessa Secretaria sob nº 13.921, Livro nº 03 - Regime Auxiliar, com **SIDENEI LANGER PARADZINSKI**, brasileira, agricultora, portadora da C.I. nº 818.549-5/SSP/PR e do CPF nº 982.144.899-20, residente e domiciliado na Rua Protásio Alves, s/nº, Distrito de São Jorge, neste município. O referido é verdade e dou fé. San Miguel do Iguaçu, 05 de janeiro de 2023. Oficiala: (Edna Peron Costa) - RSF - **SELO DIGITAL:**

**A.V.-01.92662:** - Certifico e dou fé, que sobre o imóvel dessa Matrícula, aplica-se **RESERVADO** o direito de **USUFRUI TO VITALICIO**, em favor do Sr. **ARI PARADZINSKI**, portador da C.I. nº 901.051.426-6/SSP/PR e do CPF sob nº 332.774.860-87 e sua mulher, dona **JNEZ MARIA PARADZINSKI**, portadora da C.I. nº 6.190.360-5/SSP/PR e do CPF nº 924.029.059-20, ambos brasileiros, agricultores, casados sob o regime de comunhão universal de bens, anterior à vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Protásio Alves, s/nº, Distrito de São Jorge, neste município e comarca, enquanto viverem, quer um quer outro, todo rende que produzir sobre o imóvel da presente Matrícula, será para a suas subsistências, ficando estabelecido que, em tese morte de um dos usufrutírios, a parte desse será acrescida ao conjugue sobrevivente, conforme determinado no B-12/31236, datado de 23.10.2003, do Livro nº 04, dessa Secretaria. O referido é verdade e dou fé São Miguel do Iguaçu, 05 de janeiro de 2023. Oficiala: (Edna Peron Costa) - RSF.

**A.V.-02.02662 - Protocolo nº 9166 de 19.04.2023:** - Certifico e dou fé, que conforme determinado na Escritura Pública de Rendição de Usufruto Vitalício, lavrada às fls. 176-177 do Livro nº 218-N, em 18 de abril de 2023, nas Notas do Serviço Notarial dessa cidade, nela consta que os usufrutírios, Sr. Ari Paradzinski e sua mulher dona Jnez Maria Paradzinski (A.V.-01), vem na melhor forma de direito **RENUNCIAR** aos direitos que detinham sobre o imóvel dessa Matrícula, pelo valor de R\$ 159.000,00 (cento e cinquenta e nove mil reais), espoliando-se assim, a plena propriedade em favor do proprietário, Sr. Edgar Ari Paradzinski, qualificado na preambular. GR/ITCMD(02)/Imposto Domínio/Extinção de Usufruto, quitadas/Banco Sicredi, em 17.04.2023, no valor de R\$ 3.180,00 "cada uma"; GR/Emissões sob nº 55440069-1, quitadas/Banco Sicredi, em 18.04.2023, no valor de R\$ 436,00. As demais condições constam no instrumento que deu origem a esta averbação. Custas: 2156 VRC = R\$ 310,18 + Selo Fazenda R\$ 8,00 + Fundep R\$ 26,52 + ISS R\$ 26,52. O referido é verdade e dou fé São Miguel do Iguaçu, 25 de abril de 2023. Subscrita do Oficial: (Tara Teresinha Bugo) - RCP. - **SELO DIGITAL/SFRI2**. R-Serv-RayfM-2QueG-114dq.

**R-3/32.662 - Protocolo nº 92.867 de 28/12/2023:** - **VENDA E COMPRA; TRANSMITENTES: EDGAR ARI PARADZINSKI e sua esposa SIDENEI LANGER PARADZINSKI; ADQUIRENTES: VIERLI TIBIDEIRA**, brasileiro, maior, solteiro, engenheiro civil, portador da C.I. nº 6.122.080-0/SESP/PR e do CPF sob nº 000.681.319-12 e JUCIENE DE SOUZA CHRIST, brasileira, viúva, terapeuta, portadora da C.I. nº 4.484.436-2/SSP/PR e do CPF sob nº 921.363.879-79, ambos conviventes em união estável, residentes e domiciliados na Rua Fernando Ferrari, 775, centro, no município de São Miguel do Iguaçu - PR. TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada às fls. 041-042, Livro nº 261-CI, em 16 de agosto de 2023 nas Notas do Serviço Notarial do município de São Miguel do Iguaçu - PR, o imóvel dessa matrícula foi vendido por R\$312.000,00 (trezentos e dois mil reais), dando os transmitentes plena quitação. GR/1181 nº 648/2023 quitadas/Banco Sicredi em 20/12/2023 no valor de R\$ 760,00. GR/Domínios sob nº 57523822-5 quitadas/Banco do Brasil em 16/08/2021 no valor de R\$636,00. Certidões Negativas/TAT, emitidas eletronicamente. CCR/INICRA/2023 721.174.030.074-6, com a área total de 10,8 hectares. CND/ITCMD/IRE: 3.963.630-5, com a área total de 10,8 hectares. CAR: PR-4125784-01B-01D8-AAE9.

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta [www.cri.org.br/confirmautenticidade](http://www.cri.org.br/confirmautenticidade) o CNS: **08.607-4** e o código de verificação do documento: **JUJ769C**

Consulta disponível por 30 dias

97

#### - controlling

4B10-AREB.CD/C0.5798.E617, cadastrado em 01/07/2015, conforme recibo de inscrição. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. Conforme consta na escritura o imóvel fica distribuído na proporção de 50% para cada um dos adquirentes, ficando assim ambos em comum e indiviso na totalidade do imóvel. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: R\$ 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75. Fundep: R\$ 53.0400. ISS: R\$ 53.0400. Selo: R\$ 8,00. Doc Flá. São Miguel do Iguaçu, 01 de janeiro de 2024. Substituta do Oficial: Dra. Terezinha Bogo. RCP. Selo Funarpe: SPRI2.X5XW.MOPRy-1CuGT.1144q.

БІОЛОГІЧНІ МОДУЛІ

CEMAGEF DU 3-53 MURIN-1910-ACT-PB

<sup>1</sup>Portuguese is also the language of instruction in schools in Brazil, which has approximately 100 million speakers.

Siehe Biographie Jungen 19. Januar 2004

| Dr. ARLENE PORTA-JILINSKI - Oficial Tradutor  
| Universidade Nego - Substituto  
| Sônia Terezinha Flores - Encarregada

ISS 2,79; FUNKEIRUS 22%; IR4R; FUNDEP 2,09; Buscas R\$3,32; Certidão de Imprensa Total R\$12,53; SELC RD (FUNDAPE) R\$1,00; SELC RD3 (FUNDAPE) R\$1,00

卷之三

Para consultar a autenticidade, informe na ferramenta [www.cri.org.br/confirmAutenticidade](http://www.cri.org.br/confirmAutenticidade) o CNS: **08.607-4** e o código de verificação do documento: **IU7769C**.

Consulta disponível por 30 dias



Probabilistic Data Structures  
Case Study  
Markov Procession in R<sup>2</sup>  
2003-2004 semester

Documento Assinado Digitalmente IARA  
TERESINHA BOGO  
CPF: 88636747953 - 16/04/2024

**SOCIEDADE DE CREDITO E INVESTIMENTOS**  
Comunidade de São Miguel do Iguaçu - PR  
Rua Ferreira Pinto, 20 - Sala 12 - Tel. 3265-1552  
DIR. ARLEU COSTA JUNIOR  
1º Vice  
CPF: 663.494.320-41

## REGISTRO GERAL

MATRÍCULA N° **33070**  
LIVRO N° 02

**FICHA**

**01**

**RUBRICA:**

CNS: 0860742-0033070-42

**IMÓVEL RURAL:** Lote sob nº 179-C (esta à esquerda - C) da 2ª Seção da Gleba Fazenda Ceb, na localidade denominada de "LINHA SANTA RITA", situado neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, com a área de 2,8804 hectares, correspondente a 29.580,00 m<sup>2</sup> (vinte e nove mil e quinhentos metros quadrados). Limites e Confrontações: O imóvel inicia junto ao vértice V1, deserto em placa tocha, e segue em direção sul e o vértice V6, no adjunto 1694922\*, em uma distância de 237,13 metros, confrontando a Nordeste com Parte do Lote Rural nº 170; do vértice V6 segue em direção sul e o vértice V9, no adjunto A7.36670342\*, em uma distância de 89,19 metros, confrontando a Suldeste com o Lote Rural nº 170-D; do vértice V9 segue em direção sul e o vértice V10, no adjunto 35190342\*, em uma distância de 237,00 metros, confrontando a Suldeste com Parte do Lote Rural nº 170; e do vértice V10 segue em direção sul e o vértice V5, no adjunto 34919342\*, em uma distância de 84,05 metros, confrontando a Nordeste com o Lote Rural nº 179-B, fechando assim o perímetro acima descrito.

INCRA: 721.174.022.616-5, com a área total de 13,1234 hectares, estando incluído outros imóveis.

NIRI: 5.075.723-7, com a área total de 13,1 hectares, estando incluído outros imóveis.

CAE: PR-4123704-148DEIA-006694614CBF1389CP5A413A20, cadastrado em 03/03/2015.

**PROPRIETÁRIOS:** EDILSON MONDARDO, brasileiro, agricultor, portador de CL nº 3.253.483-0/SESP/PR e do CPF sob nº 557.049.569-04, e sua esposa ISABEL ROSSO MONDARDO, brasileira, dona, portadora de CL nº 4.318.602-5/SESP/PR e do CPF sob nº 007.971.979-29, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 12/01/1968, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR; e EDILSON ANGELO MONDARDO, brasileiro, agricultor, portador da CL nº 1.713.974-6/SESP/PR e do CPF sob nº 334.445.959-72, e sua esposa ISOLDE KESTRING MONDARDO, brasileira, agricultora, portadora da CL nº 6.213.069-5/SESP/PR e do CPF sob nº 007.981.289-92, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 10/01/1981, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR.

**REGISTRO ANTERIOR:** Averbação nº 11, fatura "c" da matrícula nº 15042, Livro nº 02 deste Serviço.

Protocolo nº 92.623, em 20/11/2013.

Encalhamento: 30,00 VRC igual a R\$ 7,38. Fimdep: R\$ 0,3700. ISS: R\$ 0,3700. Fazenda: 25%. IVA: 8500. Selos: R\$ 1,00. Dou F6. São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Substituto do Oficial: Caio G. P. (Iara Teresinha Bogo) RCP. Pelo Fazendeiro: SFR11.JFRN7.8JGJ-BWreg.1144q. . . . .

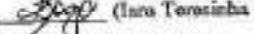
**AV-1631.070:** Provedo esta averbação para constar que o presente imóvel sujeita-se a hipoteca, em sua totalidade, em 1º lugar, em favor do Banco do Brasil S.A., por sua Agência desta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/1631-47, conforme Certidão Rural Página anterior e Hipoteca nº 31/17272-2, emitida em 03/04/2018, no valor de R\$780.000,00 (setecentos e oitenta mil reais), com vencimento final para 15 de fevereiro de 2029. Sendo detentor da presente hipoteca, Sr. Edilson Mondardo, brasileiro, casado, agricultor, portador da CL nº 3.253.483-0/SESP/PR e do CPF sob nº 557.049.569-04, residente e domiciliado na zona rural da Linha Santa Rita, neste município de São Miguel do Iguaçu. Estado e referida cédula também aqui registrada sob nº 34952, no Livro nº 03 - Registro Auxiliar, cujo finaciamento tem como origem o R-16915062, datada em 24/04/2018 e AV-16715062, datada em 19/02/2020, do Livro nº 02, desta Secretaria. Dou P6. São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Arquivos nºs 27636 e 025-Pasta nº 57. Substituto do Oficial: Caio G. P. (Iara Teresinha Bogo) RCP.

**AV-1631.070:** - Certifico e dou R. que o imóvel descrito anteriormente, recebeu do imobiliário objeto da Matrícula nº 33471, do Livro nº 02, desta Secretaria, o direito de acesso de estrada, através de uma estrada de passageiros, conforme consta na Planta e no Memorial, os quais foram elaborados e assinados pelo Responsável Técnico, Felipe Antônio Martinello Araújo - GREA/PR nº 210.724/FD. Dou R. São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Substituto do Oficial: Caio G. P. (Iara Teresinha Bogo) RCP.

R-3/31.070 - Protocolo nº 92.623 de 20/11/2013: - DIVISÃO AMIGÁVEL- TÍTULO: Conforme Exemplar PÚBLICO de Divisão e Demarcação Amigável, lavrado às fls. 123-126, do Livro nº 27-N, em 04 de outubro de 2023, nas Notas do Serviço Distrital de Alvará do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$394.877,50 (trezentos e nove mil e oitocentos e setenta e oito reais e cinqüenta centavos), foi atribuído aos coconfinantes: EDILSON ANGELO MONDARDO, brasileiro, agricultor, portador da CL nº 1.713.974-6/SESP/PR e do CPF sob nº 334.445.959-72, e ISOLDE KESTRING MONDARDO, brasileira, agricultora, portadora da CL nº 6.213.069-5/SESP/PR e do CPF sob nº 007.981.289-92, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 10/01/1981, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR.

07056  
07056

do Iguaçu-PR. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: R\$ 1.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75. Fundep: R\$ 53.040,00. ISS: R\$ 51.040,00. Funrejus 25%: 265.190,00. Selo: R\$ 6,00. Data Física: São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Substituta do Oficial:  (Iara Teresinha Bogo). RCP. Selo Funarpen: SFRI2-M5nav.MvzDd-JqZ4t.1144q.

**R-4733-073 - Protocolo nº 23.009 de 22/01/2024 - VENDA E COMPRA; TRANSMITENTES: EDISON ANGELO MONDARDO e sua esposa ISOLDE KESTRING MONDARDO. ADQUIRENTES: EUDESIO MONDARDO, brasileiro, agricultor, portador da CI. nº 1.253.483-0/SESP/PR e do CPF sob nº 557.049.569-04, e ISABEL ROSSO MONDARDO, brasileira, do sexo, portadora da CI. nº 4.818.602-5/SESP/PR e do CPF sob nº 007.972.979-79, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 12/02/1988, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 033-034, do livro nº 89-N, em 28 de dezembro de 2023, nas Notas de Serviço Distrital de Aurora do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel desta matrícula foi vendido por R\$59.878,50 (cinquenta e nove mil e oitocentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos), dando os transmitentes plena quietão. GR/ITBI nº 2/2024 quitada/Banco Sicredi em 17/01/2024 no valor de R\$1.197,57. GR/Funrejus sob nº 59657159-6 quitada/Banco Sicredi em 28/12/2023 no valor de R\$119,76. Certidões Negativas/LAT, emitidas eletronicamente. CCIR/INCRA/2023- 721.174.022.616-5, com a área total de 13,1234 hectares, estando incluído outros imóveis. CND/ITR/CIB: 5.075.723-7, com a área total de 13,1 hectares, estando incluído outros imóveis. CAR: PR-4125704-148BDEA0C6694818BF1389CF5A413A20, cadastrado em 05/03/2015, conforme recibo de inscrição. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes desta ato. Conforme consta na escritura permanece a hipoteca constante na AV-1. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 59.720,00. ISS: R\$ 59.720,00. Selo: R\$ 6,00. Data Física: São Miguel do Iguaçu, 24 de janeiro de 2024. Substituta do Oficial:  (Iara Teresinha Bogo). VAD. Selo Funarpen: SFRI2-k5Hwv.M9cXz-mTu9.1144q.**

CNM 086074.2.0033070-82

## REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE SAO MIGUEL DO IGUAÇU - PR

Certifico o ato II, que a presente cópia é reprodução feita desse Ofício:

São Miguel do Iguaçu-PR, 16/abril/2024

- Dr. ARLEI COSTA JUNIOR - Oficial Titular
- Iara Teresinha Bogo - Substituta
- Gabriela Trezzari Flores - Escrevente

ISS 2,00; FUNREJUS 25% R\$48; FUNDEP 2,00 Buscar R\$3,32; Certidão de Imóvel Total R\$28,65; SELO R12 (FUNARPM) R\$9,00; SELO R12 (FUNARPE) R\$1,00



<b>SISTEMA DE REGISTRO DE MÉTROS</b> Companhia de Saneamento do Paraná - CN Rua Paraguai, 20 - Sala 12 - TEL 3565-9552 <b>DR. ARLEO COSTA JÚNIOR</b> <b>TELEFONE:</b> <b>CPF: 662.434.94949</b>	<b>REGISTRO GERAL</b>	<b>FICHA</b> <b>01</b>
	<b>MATRÍCULA N°</b> <b>33071</b> <small>ENVIADO N° 02</small>	<b>RUBRICA</b> 

**IMÓVEL RURAL:** Lote sob nº 170-B (extato e rebota - B) da 2ª Seção da Gleba Pará Cór, na localidade denominada de "LINHA SANTA RITA", situado neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, com a área de 2,6360 hectares, correspondente a 28.596,09 m<sup>2</sup> (vinte e oito mil e quinhentos metros quadrados). Limites e Confrontações: O imóvel inicia junto ao vértice V6, descrito na planta anexa, e segue em direção até o vértice V7, no azimuthe 169°49'23", em uma distância de 257,54 metros, confrontando a Nordeste com Parte do Lote Rural nº 170; do vértice V7 segue em direção até o vértice V8, no azimuthe AZ 297°55'00", em uma distância de 120,80 metros, confrontando a Sudoeste com a Estrada nº 01; do vértice V8 segue em direção sul o vértice V9, no azimuthe 331°03'42", em uma distância de 191,21 metros, confrontando a Sudeste com Parte do Lote Rural nº 170 por onde cada passagem para o Lote Rural nº 170-C, através de uma cotrela; e do vértice V9 segue em direção até o vértice V6, no azimuthe 84°03'42", em uma distância de 29,19 metros, confrontando a Noroeste com o Lote Rural nº 170-C, fechando assim o perímetro imóvel descrito.

**ENCRAL 221-124-002-616-5**, com uma área total de 13.123,4 hectáreas, estende-se [inclui] desde o centro da proví-

**NIPR: 5-075-723-2** com a base total de 13 | leitura, estando incluído numa impre-  
sa.

CAB: PB-4125004-148BDE40C669A81B8E11297E5A412438-20100000-06032013

**PROPRIETÁRIOS:** EUDIMES MONDARDO, brasileiro, agricultor, portador da CI. nº 3.253.483-0/SESP/PR e do CPF sob nº 557.049.369-94, e sua esposa ISABEL ROSSO MONDARDO, brasileira, dona de casa, portadora da CI. nº 4.814.682-5/SESP/PR e do CPF sob nº 007.971.979-79, casados sob o regime de Convivência Parcial do Brasil, na vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 12/02/1948, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR; + EDISON ANGELO MONDARDO, brasileiro, agricultor, portador da CI. nº 1.713.974-6/SESP/PR e do CPF sob nº 334.445.959-72, e sua esposa ISOLDE KESTRING MONDARDO, brasileira, agricultora, portadora da CI. nº 4.213.069-5/SESP/PR e do CPF sob nº 009.071.229-92, casados sob o regime de Convivência Parcial do Brasil, na Vigência da Lei Federal nº 6.515/77, em 10/01/1981, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR.

REQUISITO ANEXO 18: Anexo 001-001 - Formato PDF da documentação nº 15062 - Línea nº 02 deste Serviço.

REGISTRO ANTENASIC AV-6000  
Protocolo n° 93-621 em 07/12/2013

**AV-1631-01:** Procedo esta averbação para constar que o presente imóvel encontra-se hipotecado em sua totalidade, em 1º grau, em favor do Banco do Brasil S.A., por sua Agência desta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 00.000.000/1631-47, conforme Cédula Rural Pigherasística e Hipotecaária nº 21/17272-2, emitida em 03.04.2018, no valor de R\$790.000,00 (setecentos e setenta mil reais), com vencimento final para 15 de fevereiro de 2039. Sendo devedor na presente hipoteca, Sr. Edésio Moisés, brasileiro, casado, agricultor, portador da CT nº 3.253.403-0558/PFR e do CPF sob nº 157.689.549-06, residente e domiciliado na zona rural de Linha Santa Rita, neste município de São Miguel do Iguaçu, Estado e referida cédula também aqui registrada sob nº 24952, no Livro nº 03 - Registro Arrolador, cujo imóvel figura como origem o R-09715002, datado em 24.04.2018 e nº V-16115002, datado em 19.02.2024, do Livro nº 02, desta Secretaria. Dou Faz. São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Arquivos nº 27636 e 025-Pacto nº 57. Substituto do Oficial.  (Assinatura Eletrônica) ECR

**AV-233377:** - Certifico o deu fé, que o imóvel desta matrícula, cedente, o direito de posse de estrada ao lotenal objeto da matrícula nº 33070 do Livro nº 02, desta Secretaria, através de um serviço de passageiros, conforme consta na Planta e no Memorial Detentivo, os quais foram elaborados e assinados pelo Responsável Técnico, Felipe Antônio Martinello Araújo - CRRA/PR nº 210.724/D. Dou fé. São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Subscritor do Oficial:  (Assinatura de Teresinha Bozzo) NCP -

**E-3.91.471 - Processo nº 42.673 da 30/11/2023 - DIVISÃO AMIGAVEL: TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Divisão e Demarcação Ameiável, levada às fls. 125-126, do Livro nº 87-N, em 04 de outubro de 2023, nas Notas do Serviço Distrital de Aprovação do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$29.878,50 (vinte e nove mil e oitocentos e setenta e oito reais e cinquenta centavos), foi atribuído aos condôminos: **EDISON ANGELO MONDARDO**, brasileiro, agricultor, portador da CI. nº 4.713.974-6/SESP/PR e do CPF sob nº 334.445.959-72, e **ISOLDE KESTRING MONDARDO**, brasileira, agricultora, portadora da CI. nº 6.2 [3.069-5/SESP/PR e do CPF sob nº 001.941.289-92, casados sob o regime de Convivência Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.513

/77, em 10/01/1981, residentes e domiciliados na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: R\$ 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.960,75. Fundep: R\$ 53.0400. ISS: R\$ 53.0400. Funrejus 25%: 265.1900. Selo: R\$ 8,00. Doc Fº: São Miguel do Iguaçu, 12 de dezembro de 2023. Substituta do Oficial: *[Assinatura]* (Iara Teresinha Bogo). RCP. Selo Funarpen: SFRI2. M5Inv.MvzDd-NqV4t.1144q - - - - -

R-4/33.671 - Protocolo nº 93.008 de 22/01/2024: - VENDA E COMPRA; TRANSMITENTES: EDISON ANGELO MONDARDO e sua esposa ISOLDE KESTRING MONDARDO. ADQUIRENTE: TIAGO MONDARDO, brasileiro, representante de vendas, portador da CI. nº 8.987.330-4/SESP/PR e do CPF sob nº 072.669.499-12, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei Federal nº 6.515 /77, em 09/04/2010 com ANDRESSA CAMILA BUSS MONDARDO, brasileira, auxiliar administrativo, portadora da CI. nº 9.674.140-5/SESP/PR e do CPF sob nº 062.463.239-36, residente e domiciliado na Linha Santa Rita, zona rural, no município de São Miguel do Iguaçu-PR. TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 035-036, do livro nº 89-N, em 28 de dezembro de 2023, nas Notas do Serviço Distrital de Aurora do Iguaçu, neste município de São Miguel do Iguaçu-PR, o imóvel desta matrícula foi vendido por R\$59.878,50 (cinquenta e nove mil e oitocentos e setenta e oito reais e cinqüenta centavos), dando os transmitentes plena quitação. GR/ITEI nº 470034 quitada/Banco Sicredi em 17/01/2024 no valor de R\$1.197,57. GR/Funrejus sob nº 59657684-3 quitada/Banco Sicredi em 28/12/2023 no valor de R\$119,76. Certidões Negativas/IAT, emitidas eletronicamente. CCJR/INCRA/2023: 721.174.022.616-5, com a área total de 13,1234 hectares, estando incluído outros imóveis. CND/TTR/CIB: 5.075.723-7, com a área total de 13,1 hectares, estando incluído outros imóveis. CAR: PR-4125794-148BDEA0C6694818BF1389CFS4A13A20, cadastrado em 05/03/2015, conforme recibo de inscrição. Consulta de indisponibilidade de bens negativa em nome das partes deste ato. Conforme consta na escritura permanece a hipoteca constante na AV-1. As demais condições são as constantes na referida Escritura. Emolumentos: R\$ 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.194,42. Fundep: R\$ 59.7200. ISS: R\$ 59.7200. Selo: R\$ 8,00. Doc Fº: São Miguel do Iguaçu, 24 de janeiro de 2024. Substituta do Oficial: *[Assinatura]* (Iara Teresinha Bogo). VAD. Selo Funarpen: SFRI2.5Jww.M9uXz-QTXfa.1144q - - - - -

REGISTRO DE IMÓVEIS  
COMARCA DE SÃO MIGUEL DO IGUAÇU - PR

Certifico e dou fé, que a presente obra é reprodução fiel deste Ofício.

São Miguel do Iguaçu-PR, 16/01/2024

- Dr. ARLEI COSTA JUNIOR - Oficial Titular
- Iara Teresinha Bogo - Substituta
- Gislácia Terezinha Flores - Escrivane

ISS 2,04; FINREJUS 25% 11,28; FUNDEP 2,19; Buscas R\$3,32;  
Certidão de Inteiro Teor R\$0,55; SELO R\$2 (FUNARPE) R\$6,00; SELO R\$5 (FUNARPIN) R\$1,00



# 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**

AV VERANOPOLIS, 1950

CENTRO - ITAIPULANDIA/PR 85880-000

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

AV VERANOPOLIS, 1950

XXXX CENTRO - ITAIPULANDIA/PR 85880-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -25,136376 x -54,299622

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

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

Quantidade  
32882,31

Unidade  
HA

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 17/04/2024 e hora 14h43.

8. Informações

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

Acesso nosso site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br)



**CREA-PR**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

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

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em : 17/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

