

Laudo Técnico

**Avaliação
do
Valor da Terra Nua**

NBR 14.653-3 da ABNT

**Município
de
Mandaguaçu - PR.**

SUMÁRIO

I	- Considerações Gerais.....	03
II	- Identificação do Responsável Técnico.....	05
III	- Identificação do Proponente.....	06
IV	- Identificação do Local da Avaliação.....	07
V	- Objetivo do Laudo de Avaliação.....	08
VI	- Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto.....	09
VII	Vistoria	
	a) Caracterização da Região / Município.....	11
	b) Distribuição das Áreas.....	17
VIII	- Avaliação	
	a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel.....	36
	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>	58
	e) Campo de Arbitrio.....	60
	f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas.....	61
	g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas.....	61
	h) Valoração da Terra Nua – VTN.....	68
IX	- Quanto a Fundamentação.....	70
X	- Considerações Finais.....	71
XI	- Referências Bibliográficas.....	72
	- Documentos e Fotos.....	73

Laudo Técnico

I – Considerações Gerais

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 - 2019, 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 somatória dessas características e condições permitem uma classificação de terras, que pode ser empírica ou técnica.

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

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

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

A dedicação de vários especialistas ao assunto permitiu que se chegasse a uma classificação de terras, a qual tem por base critérios técnicos, com consagração universal, que possibilitam a adoção de "classes de capacidade de uso".

II - Identificação do Responsável Técnico

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

III - Identificação do Proponente

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

IV - Identificação do Local da Avaliação

a) Nome do Local: Município de Mandaguaçu - PR

b) Área: 29.395,91 ha

c) Município: Mandaguaçu - PR.

d) Comarca: Mandaguaçu - PR

d) Faixa de Fronteira: Não

e) Zona Urbana: Não

f) Zona Especial: Não

g) Coordenadas Geográficas:

- LATITUDE 23°20'43.60"S
- LONGITUDE 52° 6'1.59"W

l) Matrículas C. R. I. de Mandaguaçu – 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 Mandaguaçu, Ourizona, São Jorge do Ivaí, Maringá e outros, pelo fato ser uma região homogênea quanto ao tipo de solo, declive, uso do solo, pequenas distância entre eles, etc. Segundo informações de técnicos oficiais e privados, corretores informais e privados e profissionais ligados a área rural, do segundo semestre de 2023 até o momento, houveram poucos negócios realizados, havendo portanto um número significativo de “imóveis ofertados”.

VI - Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto

a) Quanto à atualidade dos elementos:

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

b) Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos:

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

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

número de dados da mesma natureza: doze

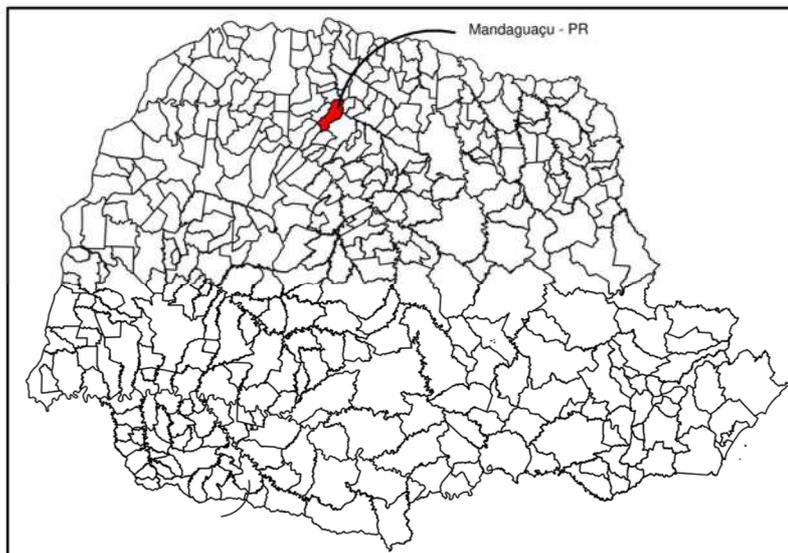
c) Quanto ao valor total do imóvel: A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topoedafoclimáticas Municípios de Mandaguaçu, Ourizona, São Jorge do Ivaí, Presidente Castelo Branco, Nova Esperança, Maringá 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 Mandaguaçu

d.2) Limites e Confrontações:

- **Norte:** Município de Flórida
- **Sul:** Município de Ourizona e Paissandu
- **Leste:** Município de Maringá e Angulo
- **Oeste:** Município de Presidente Castelo Branco



d.3) Roteiro de Acesso: Partindo de Maringá pela BR 376 em direção a Paranaíba, percorrendo nesta 10 km até o trevo de entrada o início do Município de Mandaguaçu.

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 Mandaguaçu coincidem com o mesmo perímetro.

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

a.1) Aspectos Físicos

a.1.1. Clima

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

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

As precipitações médias tem sido de 1.200 a 1.500 mm.

A classificação climática de Koeppen, segundo o IAPAR (1978) da região é o Cfa. (FONTE:

<https://www.idrparana.pr.gov.br/system/files/publico/agrometeorologia/atlas-climatico/atlas-climatico-do-parana-2019.pdf>)

a.1.2. Vegetação

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

Essa mata possuía ambas as características distintas:

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

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

(FONTE:

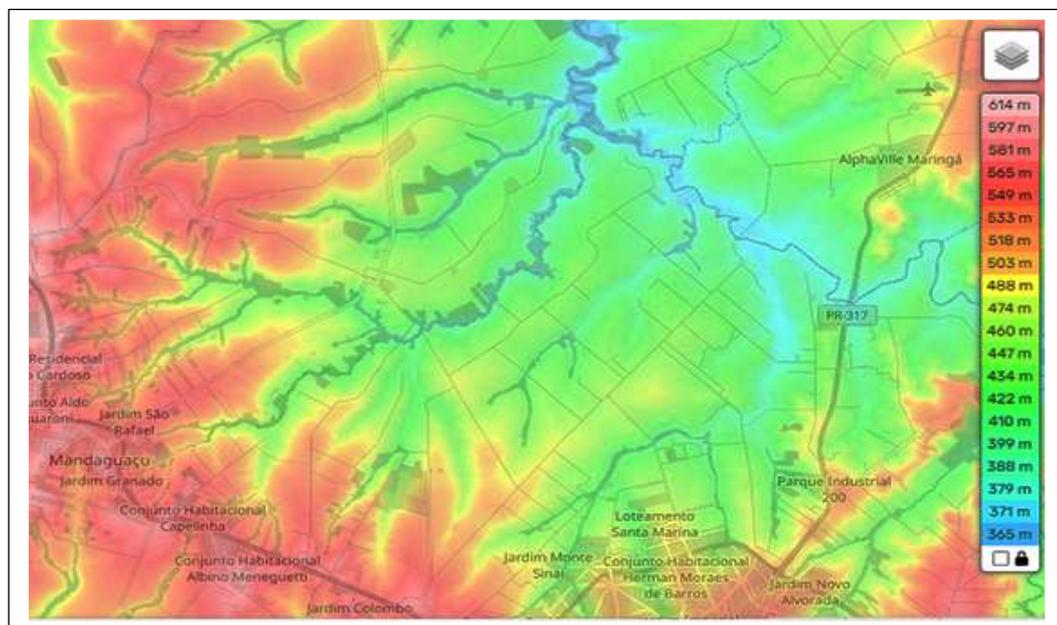
https://pt.wikipedia.org/wiki/Vegeta%C3%A7%C3%A3o_do_Paran%C3%A1)

a.1.3. Relevo

O relevo é suave ondulado, constituído por elevações de topos aplainados, vertentes longas com centenas a milhares de metros de comprimento declives suaves de 0 a 8%.

15 % Plano

85% 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 caulínico - oxídica. Quando possuem o caráter alítico apresentam mineralogia da argila com hidróxi-Al entre camadas. Podem apresentar horizonte A de qualquer tipo. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 60% do município.

a.1.4.2. LVef1 – LATOSSOLO VERMELHO Eutroférico - típico textura média A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado e plano.

Moderado textura média fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado e praticamente plano. Tiveram como material responsável pela formação destes solos, principalmente resíduos intemperizados de rochas sedimentares, de natureza argilosa, podendo apresentar mistura com material arenoso. São solos com boas condições físicas e ocorrem em locais de topografia plana a suave, sendo facilmente mecanizáveis, sendo necessárias correções e adubações para elevar e manter um bom nível de fertilidade. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 25% do município (vide mapa de solos – DOC. 04).

a.1.4.3. PVd2 - ARGISSOLO VERMELHO Distrófico - típico textura arenosa/média A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado.

São solos de baixa fertilidade natural e bastante susceptível à erosão, o que faz com que além de adubações para elevar e manter uma boa fertilidade sejam necessárias também práticas conservacionistas intensivas. Dentro de um sistema racional de exploração, podem apresentar boa produtividade, tendo-se ainda o cuidado na escolha das culturas. Devido à elevada susceptibilidade à erosão, o uso de pastagens seria também uma boa alternativa em toda a área desta unidade.

A coloração é também bastante variável entre as diversas unidades desta classe, indo desde avermelhado-escura até vermelho-amarelado. Ao longo do mesmo perfil, a intensidade de variações de cores vai depender, porém, da unidade considerada, sendo que nas variedades abrupticas, estas variações são bastante intensas, passando de uma coloração clara ou pálida no A para avermelhada no Bt, enquanto que para a maioria das demais unidades tais variações menos acentuadas. Este tipo de solo ocorre em mais de 15% do município (vide mapa de solos – DOC. 04)

a.1.5. Disponibilidade de Recursos Hídricos

Toda a região é servida por inúmeras aguadas naturais. Entre eles, o Rio Pirapó, Ribeirão Andirá, Ribeirão Chapecó, Córrego Ximbauva, Ribeirão Atalaia, Córrego Jacupiranga, Ribeirão Triunfo, além de outros sem denominação e várias nascentes.

a.2) Melhoramentos Públicos existentes

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a BR 376 que leva até Paranaíba, a PR 552 que vai a Santo Ourizona e São Jorge do Ivaí e ainda a PR 548 que liga os Municípios de Ângulo e Atalaia, além de inúmeras estradas municipais em bom estado de conservação.

a.3) Serviços Comunitários

Transporte coletivo na região de passageiros, transporte escolar; ensino de primeiro e segundo grau em Mandaguaçu e universitário em Maringá, possuindo o município rede bancária com Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, etc. em Mandaguaçu; 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 COCAMAR, Campos Verdes, BF Comercio de Cereais e Insumos Agrícolas Ltda, Sociedade Cafeeira São Sebastião Ltda, além de uma unidade para moagem da cana, a Usina Usaçúcar no distrito de Iguatemi – Maringá, na divisa de Mandaguaçu. Possui ainda mão-de-obra disponível para agricultura e pecuária.

a.5) Destinação: Agropecuária

a.5.1) Recursos Naturais: O município possui matas ciliares, constituindo a Preservação Permanente em todas as áreas naturais dos imóveis rurais. Quanto à existência de Reserva Legal, caberá a cada propriedade agrícola privada assumir sua responsabilidade quanto ao passivo ambiental. Já quanto a conservação de solo é boa tanto nas áreas de pastagens, quanto na agricultura, além das boas condições das estradas estaduais e municipais, cumprindo assim a função social.

a.5.2) Sistema Viário Interno: Possui três rodovias pavimentadas sob a responsabilidade do estado, sendo a Rodovia BR 376 e as Rodovias PR 548 e PR 552. Possui ainda as estradas várias estradas municipais em bom estado de conservação que liga todos os imóveis rurais do município.

a.5.3) Telefonia – Rede de Energia Elétrica: o Município de Mandaguaçu tem torre para telefonia fixa e telefonia móvel. A energia elétrica que possui é trifásica da COPEL, possuindo baixa tensão em todos os imóveis rurais.

a.5.4) Utilização Econômica Atual e Condicionantes Legais: O Município de Mandaguaçu é bem conduzido, possuindo uma boa distribuição da utilização econômica sustentável, com agricultura temporária, pastagens (pecuária de corte) com integração com agricultura temporária e perene, como cana-de-açúcar e laranja. As produtividades tanto na agricultura quanto na pecuária, faz com que sejam cumpridas todas as condições legais para que este município cumpra a função social.

b) Distribuição das Áreas

b.2.1. Área Total

Este município foi medido topograficamente, sendo que todas as áreas com o perímetro de cada município do Estado do Paraná estão demonstrados no site: <https://portaldosmunicipios.pr.gov.br/municipio/182/documento/9092>. Foram combinados com a imagem do satélite no Google Earth na órbita no segundo semestre de 2023 (DOC. 02). Nesta data em março, não existem imagens de satélite por estar coberto por nuvens. Assim, o **total da área** registrada do Município de Mandaguaçu é de **29.395,91 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, Áreas com Agricultura Temporária, Semi-perene e Perene (DOC. 05 e 06) para o ano de 2024.

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

Quanto à localização, o acesso é feito pela Rodovia BR 376 pavimentada, sendo considerada de “Ótima à localização e o acesso” (DOC. 01).

b.2.3.2. 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 Mandaguaçu possui várias aguadas naturais.

Como principal água corrente, o Rio Pirapó, Ribeirão Andirá, Ribeirão Chapecó, Córrego Ximbauva, Ribeirão Atalaia, Córrego Jacupiranga, Ribeirão Triunfo. O Rio Pirapó, outra importante aguada natural próximo da extremidade leste, além de 25 águas correntes, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **755,45 há de Preservação Permanente**.

600

b.2.3.3. Área Cobertas por Floresta Nativa

Existem ainda áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas 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 **3.262,29 há**.

Nestas áreas estão também inclusas, as “áreas com várzeas”, principalmente próximo das margens do Rio Pirapó (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 e área de várzea, onde totalizamos **4.017,74 há**.

b.2.3.4. Áreas de Produtos Vegetais

As condições topofafoclimática de todo Município de Mandaguaçu 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. Foi também estabelecido a cultura da soja e milho. E ainda, grandes áreas com a cultura da cana-de-açúcar, ocupam os solos do município em tela.

b.2.3.4.1. Áreas com a Cultura da Cana-de-Açúcar (Agricultura Semi-Perene)

O Município de Mandaguaçu é confrontante com o Município de Maringá, onde está localizado a Usina Santa Terezinha, que produz açúcar e etanol, distando apenas 3 (três) quilômetros da sede de Mandaguaçu.

Para esta cultura, a topografia, os tipos de solo e as estradas são muito boas para o desenvolvimento desta lavoura neste município. Através da parceria com a Usaçúcar, possui a maior parte destas lavouras, as quais estão em ótimo e bom estado, onde tem sido plantada e renovada há bastante tempo. O total das terras com esta cultura somam **5.251,50 há** (vide fotos – DOC 07)

b.1.4.2. Áreas com Agricultura Anual – Soja/Milheto/Aveia

O noroeste do Paraná abriga principalmente os Latossolos Vermelho, formação de solo caracterizado por solos areno/argilosos (acima de 25% de argila). Além disso, a região tem ainda baixa altitude, o que favorece o calor excessivo no verão. Essas características propiciaram a instalação da produção de gado de corte e leite e a manutenção de pastagens perenes. “Vale destacar que os solos areno/argilosos têm média resistência ao processo erosivo e média fertilidade, favorecendo a degradação das pastagens”, segundo Alvadi Balbinot, da Embrapa Soja - PR. Devido aos bons preços na última década, a maioria dos imóveis rurais estabeleceram as Culturas de Soja no verão e Milho na safrinha, além de milho e/ou aveia no inverno para alimentação do gado bovino. No entanto, o que tinha iniciado para uma renovação de pastagem, foi estabelecido definitivamente a agricultura anual com soja/milho no Município de Mandaguaçu – PR.

Hoje, estas áreas ocupam **16.124,30 ha** das terras do Município de Mandaguaçu.

b.2.3.3. Áreas com Pastagem Plantadas

A exemplo de toda a região, a formação das pastagens era precedida de derrubada do mato a machado, abertura de brocas, caminhos e implantado a cultura do cafeeiro no início dos anos quarenta. Após o declínio da cafeicultura, as lavouras foram erradicadas e plantadas o capim 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*, *Tanzania* e outros. São pastagens antigas com boa conservação de solo através da construção e manutenção dos terraços e nota-se pela coloração e vigor das plantas, que o

“melhoramento ou renovação” destas áreas tem sido constante através de calagem e adubos (vide documentação fotográfica – DOC. 07). Estas áreas, portanto, se encontram estimadas na maioria em bom estado (90%) e parte em regular estado (10%) as quais somam **3.209,53 ha**.

b.2.3.4. Áreas ocupadas com Benfeitorias

Consideramos aqui neste item, que a sede do Município de Mandaguaçu, tem área de 610,77 há e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 182,07 há, as quais totalizam **792,84 há de Áreas com Benfeitorias**.

b.2.3.5) Quadro resumo do Uso da Terra

DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01	ÁREA (ha)
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	4.017,74 há
2. Área de Agricultura Anual/Semi-Perene – Cult. Cana-de-Açúcar	5.251,50 há
3. Área de Agricultura Anual – Soja - Milho	16.124,30 ha
4. Área com Pastagem Plantada	3.209,53 ha
5. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	792,84 ha
SOMA TOTAL (ha)	29.395,91 ha

b.2.4) Classificação da Capacidade de Uso das Terras

b.2.4.1. 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.2.4.2. 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.2.4.3. Determinação da classe de capacidade de uso das terras

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

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

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

b.2.4.4. 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 Mandaguaçu, 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.

Classe II

Engloba terras que requerem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente, com a produção de colheitas entre médias e elevadas das culturas anuais adaptadas.

São terras boas, sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas, em razão das quais não são tão produtivas como as terras da Classe I. A declividade já pode ser suficiente para fazer correr as enxurradas e provocar erosão. Algumas terras da Classe II são naturalmente encharcadas e requerem drenagem. Outras não tem boa capacidade de retenção de água, como as da Classe I dessas deficiências ou limitam, de alguma forma, sua capacidade requerem alguma atenção ano após ano. De acordo com tais deficiências, pode-se distinguir variações na Classe II, de forma semelhante ao que ocorre na Classe III. Uma vez que as terras da Classe II tem alguma moderada limitação em sua capacidade natural de uso, alguns tratamentos especiais são requeridos, tais como práticas conservacionistas facilmente executáveis, do tipo aração e plantio em contorno, do uso de plantas de cobertura, de

culturas em faixas, e em alguns casos, até mesmo de terraços de controle d'água, de remoção de pedras, de rotações de culturas e emprego de adubo e corretivos. Essas três últimas práticas, quando comumente usadas na região, não serão consideradas, evidentemente, como práticas especiais.

Classe III

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

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

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

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

Classe IV

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

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

São terras suficientemente boas para certas culturas permanentes que protejam bem o solo, ou mesmo para culturas anuais, em cultivos ocasionais e sob cuidados especiais, mas que não se prestam para exploração regular com culturas que requeiram cultivos frequentes, podendo ser, então, desdobradas nas sub-classes IVa e IVb. Uma parte dessas terras é excessivamente declivosa para cultivos regulares, especialmente em razão dos riscos de erosão. Em termos gerais, admite-se que poderiam ser seguramente cultivadas com culturas anuais na proporção, talvez, de um ano em cada seis anos, sendo o restante do tempo usado para pastagens ou capineiras, ou mesmo para certas culturas de ciclo longo protetoras do solo. E o caso, por exemplo, de rotações em que a cultura é feita mais com o objetivo de facilitar a renovação das pastagens. Em algumas regiões onde a escassez de chuvas seja muito sentida, de tal maneira a não serem seguros os cultivos sem irrigação, as terras deverão, também, ser classificadas na Classe IV.

Classe V

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

plantadas de forma a manter uma cobertura eficiente durante os períodos críticos para processos erosivos.

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

Classe VI

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

Classe VII

Engloba terras que, além de não serem cultiváveis com culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, para pastagens ou para florestas, sendo altamente susceptíveis de danificação e exigindo em consequência, severas restrições de uso, com ou sem práticas especiais. As práticas necessárias para as terras de Classe VII são semelhantes às aplicáveis a Classe VI, com a diferença, apenas, que um maior número de práticas pode ser 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.

Classe VIII

Abarca terras não cultiváveis com qualquer tipo de cultura, e que também não se prestam para florestas ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se, apenas, para proteção e abrigo da fauna silvestre, para fins de recreação e turismo, ou para fins de armazenamento de água em açudes.

Consistem, em geral, de áreas extremamente áridas, acidentadas, declivosas, pedregosas, arenosas, encharcadas ou severamente erodidas. São, por exemplo encostas rochosas de morro, terrenos íngremes a montanhosos, terrenos em afloramento rochosos, dunas arenosas da costa, a maior parte dos terrenos de mangue e de pântano, e terras muito áridas, que não se prestam para pastoreio.

b.2.4.3.1. Determinação da classe de capacidade de uso das terras pelo SISTEMA CATI

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

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

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

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Média	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <hr/> <p>Classe III</p> <p>Classe III - limitações moderadas. Subclasses:</p> <p>IIIe - risco de erosão, declive C ou B, com caráter abrupto. IIIs - caráter álico, caráter vértico, profundidade efetiva média. IIIa - limitação por drenagem, mas sem risco de inundação frequente. IIIC - escassez de água, clima semiárido.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda 200 - 100 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	Sem pedra	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 8 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Ligeira 25 a 15 cm	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Ocasionais 30m entre sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Ocasionais 30m entre sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Sem sulcos	<input checked="" type="checkbox"/>	
Vaçonocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarrancamento, abatimentos e escorregamentos.			

Atributos do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Fertilidade Aparente:	Média	I II III IV V VI VII VIII	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <p>Classe IV</p> <p>Classe IV - limitações severas.</p> <p>Subclasse:</p> <p>IVE - risco de erosão, declive C ou D, sulcos frequentes, caráter abrupto.</p> <p>IVs - baixa retenção de água e/ou CTC, profundidade efetiva rasa, pedregosidade, mecanização.</p> <p>IVA - drenagem lenta, risco de inundação ocasional.</p> <p>IVc - períodos prolongados de seca ou geadas ocasionais.</p>
Profundidade Efetiva:	Profunda 200 - 100 cm	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna:	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade:	Sem pedra	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive:	3 - 6 %	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação:	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar:	Ligeira 25 a 15 cm	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais:	Ocasionais 30m entre sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos:	Ocasionais 30m entre sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos:	Ocasionais 30m entre sulcos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Vocoocas *:	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	

* Incluem-se também aqui as áreas de desbarracamento, abatimentos e escorregamentos.

QUADROS: 03-04-05-06 - FONTE: <https://www.cati.sp.gov.br/porta/produos-e-servicos/publicacoes/acervo-tecnico/classe-de-capacidade>

Assim, apresentamos as Classes de Capacidade de Uso do Solo dos imóveis rurais do Município de Mandaguçu, descritos nos Quadros 03-04-05-06 acima e no Mapa de Classes de Solo (DOC 06):

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

	Classe de Capacidade de Uso	Área - ha	% da Área
1	CLASSE II - Terras boas sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas.	6.232,71 ha	21,20%
2	CLASSE III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	15.029,29 ha	51,13%
3	CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	3.322,93 ha	11,30%
4	CLASSE VIII - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	4.810,58 ha	16,36%
TOTAL		29.395,91 ha	100,00 %

b.2.5) 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.2.5.1. 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.2.5.2. Correção do valor médio da terra em função da capacidade de uso e da localização e acesso do imóvel - QUADRO 09

Capacidade de Uso Localização e Acesso		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
ÓTIMA	100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
MUITO BOA	95%	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
BOA	85%	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
REGULAR	70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
DESAVORÁVEL	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.2.5.3. 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	21,20%	6.232,71 ha	$(0,900 \times 0,2120) = 0,1908$
III - Lavoura c/ práticas intensas	51,13%	15.029,29 ha	$(0,750 \times 0,5113) = 0,3834$
IV - Lavoura esporádica e pastos	11,30%	3.322,93 ha	$(0,650 \times 0,1130) = 0,0734$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII – Abrigo da vida silvestre	16,36%	4.810,58 ha a	$(0,300 \times 0,1636) = 0,0490$
TOTAL	100,00 %	29.395,91 ha	NA = 0,6966

OBSERVAÇÕES: As áreas com Pastagens Plantadas, Agricultura Anual/Semi-Perene c/ Agricultura Anual/Semi-Perene Cana-de-Açúcar e 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.2.6) Condicionantes Legais

Todos os condicionantes legais quanto à caracterização das terras estão absolutamente bem conduzidos. A conservação do solo possui terraços nas distancias recomendadas e construídos todos de base larga nas áreas de agricultura perene, semi-perene e pastagens e terraços embutidos nas áreas com cana-de-açúcar. Não existe nenhuma evidencia de escoamento 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 Mandaguaçu.

No site do INCR: <https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf;jsessionid=OQcwi1yz8INv7KVHWWLWQVCWB.sncr-web7?windowId=5d2>, encontramos 560 imóveis rurais cadastrados em Mandaguaçu com área acima de 10,00 ha. Foi arbitrado o número de 560 imóveis rurais maiores, que fazendo a média de **29.395,91 ha / 560 = resulta em 52,49 há** por imóvel.

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

Quadro 11 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

01 CASA EM MADEIRA DE LEI COM 72 M2 – COBERTA COM TELHA DE BARRO, FORRADA, PISO EM VERMELHÃO COM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÕES ELETRICAS EM BOM ESTADO
01 CASA EM MADEIRA DE LEI COM 48 M2 – COBERTA COM TELHA DE BARRO, SEM FORRO, PISO EM VERMELHÃO COM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÕES ELETRICAS EM BOM ESTADO
01 GALPÃO EM MADEIRA DE LEI COM 60 M2 – COBERTA COM TELHA DE AMIANTO, COM PISO EM CHÃO BATIDO SEM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM BOM ESTADO.
01 CURRAL EM MADEIRA DE LEI COM 120 M2 COM TRONCO E BRETE DE CONTENÇÃO, COM QUATRO DIVISÕES DE TABUAS DE LEI EM BOM ESTADO.
8.000 M DE CERCAS COM MOURÕES EM MADEIRA DE LEI, DISPOSTOS A CADA 4,0 METROS NAS DIVISAS, EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

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 / Semi-Perene – Cultura da Cana-de-Açúcar

Todas as áreas com a cultura de cana-de-açúcar estão arrendadas para a Usaçucar – Usina Santa Terezinha. A usina está a uma distância de apenas 3 km da sede do Município de Mandaguçu. A produtividade obtida na média de cinco cortes, tem sido entre 60 à 100 toneladas por hectare. As variedades utilizadas nos solos LVd19 são a RB 72454, SP 813250, RB 928064 e RB 867515 e nos solos PVd2, a RB 867515, SP 832847 e RB 83 5486. O Stand é bom, as áreas estão limpas, sem presença de ervas daninhas e sem sinal pragas e doenças. A conservação de solo está bem executada, mesmo nas áreas com maiores declives, havendo poucos sinais de escoamento de águas pluviais. O aspecto vegetativo é bom e compatível com a idade de cada talhão.

b.4.1.2. Agricultura Anual – Cultura de Soja/Milheto/Aveia

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

Por isso a integração lavoura-pecuária tem dado bons resultados. Nesse sistema, a sucessão de soja em plantio direto na primavera e verão e pastagem no outono e inverno melhora a qualidade química e física dos solos do arenito. A produtividade de 50 a 70 sc/há tem sido considerada boa, para as recomendações básicas de calagem, adubação, insumos e variedades.

b.4.2. Pastagem Plantada

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

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

VIII. Avaliação

a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel

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

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

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

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

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

b) Critérios de avaliação

b.1) Gleba

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

VT = S x qmf; onde:

VT = valor da gleba

S = área do imóvel

qmf = valor unitário médio

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

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

b.1.1) Fator de oferta

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

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

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

b.1.3) Atualização de Valores

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

b.1.4) Classe de Capacidade de Uso:

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

OBS.: Considerando-se que o Município de Mandaguaçu, possui 21,20% % da área com a classe de capacidade de uso II; 51,13% da área com a classe de capacidade de uso III; 11,30 % da área com a classe de capacidade de uso IV e 16,36 % com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,6966, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Mandaguaçu

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

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

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

b.2) Benfeitorias Reprodutivas

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

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

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

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

I - o das construções, instalações e melhoramentos;

II – o das culturas permanentes;

III – o das árvores de florestas plantadas;

IV – o das pastagens cultivadas ou melhoradas

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

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

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

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

onde:

A = Área Plantada

Vu = Valor Unitário de Formação / Renovação da Pastagem

Cd = Coeficiente de depreciação

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

b.3) Benfeitorias Não Reprodutivas

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

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

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

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

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

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

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

onde:

VB = Valor das Benfeitorias (?)

A = Área

Vu = Valor unitário

Cd = Coeficiente de Depreciação

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

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

c) Valoração do Preço Total do Imóvel por Hectare

Os imóveis estão localizados no Município de Mandaguaçu, 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 III, IV, V e VIII.

Tendo por base o quadro constante do item b.7.2 (VIII – Vistoria), a Nota Agrônômica calculada para o imóvel é de 0,6966. (Fonte: Quadro 10 - Tabela elaborada pelo Eng. Agrônomo Rogerio A. Giovanini)

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos municípios de Mandaguaçu, Ourizona, São Jorge do Ivaí, Maringá e outros, porque esses municípios pertencem à mesma micro-região homogênea, apresentando características semelhantes em termos de solos e relevo e conseguinte também de preços de terras.

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

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

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

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

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

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

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

d) Preços pesquisados através das Fichas de Coleta

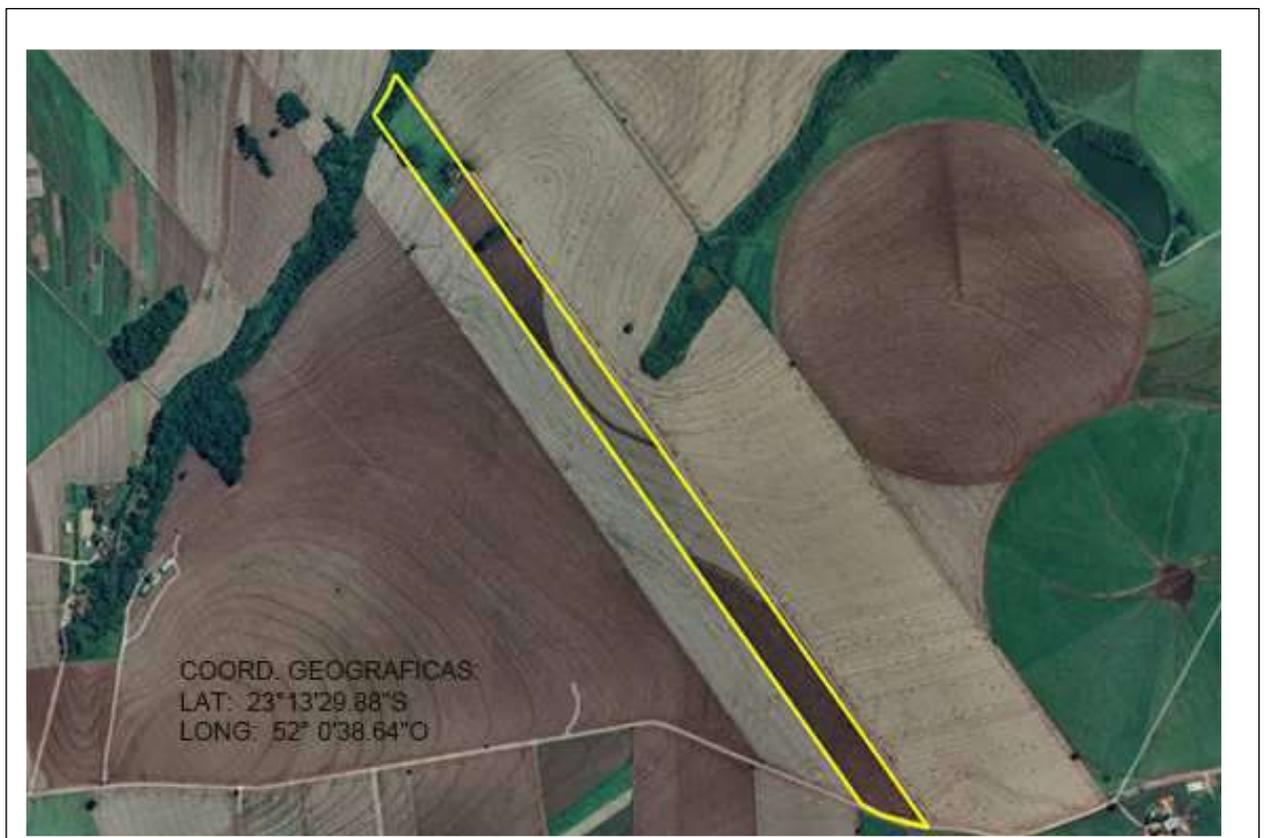
**d.1. FICHAS DE COLETA DE PREÇOS DE IMÓVEIS RURAIS
(IMÓVEIS RURAIS PARADIGMA) - IMÓVEIS OFERTADOS / NEGOCIADOS PARA
JANEIRO DE 2024.**

Quadro 15

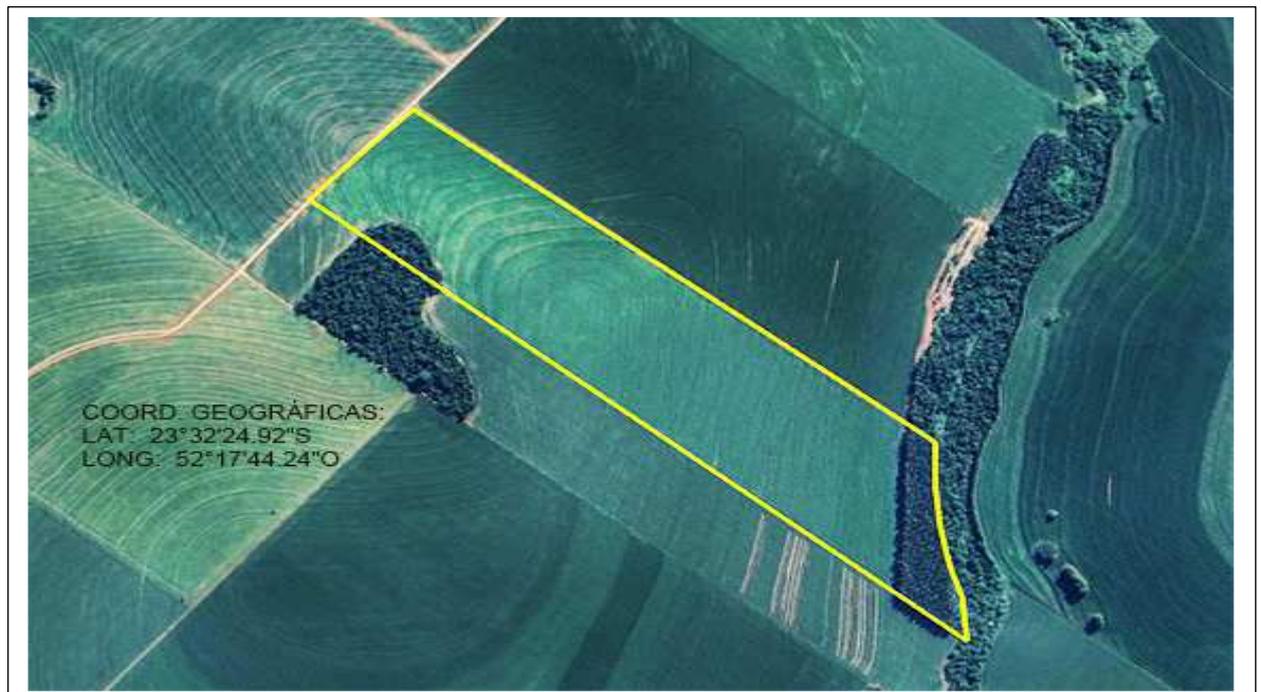
Nº	Nome do Informante	Nome da Empresa	Município	ANO 2024
				Valor / hectare NEGOCIADO/OFERTADO
1	Matricula nº 5.781	Registro de Imóveis	Mandaguaçu	22.727,00
2	Matricula nº 16.430	Registro de Imóveis	Mandaguaçu	92.974,00
3	Matricula nº 11.552	Registro de Imóveis	Mandaguaçu	41.322,00
4	Matricula nº 7.599	Registro de Imóveis	Mandaguaçu	41.322,00
5	Inscrição Municipal 53465	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	41.322,00
6	Inscrição Municipal 53481	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	49.586,00
7	Inscrição Municipal 53562	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	45.454,00
8	Inscrição Municipal 53520	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	41.322,00
9	Inscrição Municipal 53538	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	41.322,00
10	Inscrição Municipal 53627	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	49.586,00
11	Inscrição Municipal 53586	Setor ITBI	Pres. Castelo Branco	66.043,00
12	Winner Brokers	Sub100.com.br/imoveis/9582 0000001	Mandaguaçu	140.495,00

d.1) Homogeneização dos preços ofertados/negociados para preços equivalentes ao imóvel paradigma – Quadros 16

ELEMENTO N.º 01		
Dados	Localização:	Matr. 5.781 - Lote 42 - Gleba Atalaia - Mandaguaçu - PR
	Área:	24,20 hectares
	Valor:	R\$ 550.000,00 Negócio realizado
	Data da Venda	FEVEREIRO de 2024
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu - PR
	Informante:	Aristides Alves Dias Filho - Fone: 44-3245-1794
	Destinação:	88% da área com Agricultura Anual e 2% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	98% Classe III e 2 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7015
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		19.875,50



ELEMENTO N.º 03		
Dados	Localização:	Matr. 11.552 - Lote 44/A - Gleba Condor - Ourizona - PR
	Área:	31,46 hectares
	Valor:	R\$ 1.300.000,00 Negócio realizado
	Data da Venda	FEVEREIRO DE 2024
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaiçu - PR
	Informante:	Aristides Alves Dias Filho - Fone: 44-3245-1794
	Destinação:	90% da área com Agricultura Anual e 10% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	90% Classe III e 10 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6675
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		37.977,98



ELEMENTO N.º 04		
Dados	Localização:	Matr. 7.599 - Lote nº 65-A - Gleba Andirá - Ourizona -PR.
	Área:	12,10 hectares
	Valor:	R\$ 500.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	FEVEREIRO DE 2024
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Mandaguaçu - PR
	Informante:	Aristides Alves Dias Filho - Fone: 44-3245-1794
	Destinação:	80% da área com Agricultura Anual e 20% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	80% Classe II e 20 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7410
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		34.210,93



ELEMENTO N.º 05		
Dados	Localização:	NIRF nº 0.448.651-0 – Sítio Santa Lucia - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	48,40 hectares
	Valor:	R\$ 2.000.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	ABRIL DE 2024
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53465 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro- Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	80% da área com Pastagem Plantada e 10% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	90% Classe II e 10 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7980
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		31.757,04

CAR n° PR-4120408-C29B8EE079D64A298B493390873E04CA



ELEMENTO N.º 06		
Dados	Localização:	NIRF nº 3.581.125-0 – Sítio Roseira - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	36,30 hectares
	Valor:	R\$ 1.800.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	MAIO DE 2023
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53481 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro- Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	88% da área com Pastagem Plantada e 12% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	88% Classe II e 12 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7980
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		38.660,75

CAR nº PR-4120408-A0FF75A819C84A018A241BFC65466731



ELEMENTO N.º 07		
Dados	Localização:	NIRF nº 1.710.496-3 – Sitio São Roque - Lote 350-C 350-D - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	24,20 hectares
	Valor:	R\$ 1.100.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	AGOSTO DE 2023
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53562 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro- Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	80% da área com Pastagem Plantada e 20% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	80% Classe II e 20 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7980
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		37.619,88

CAR nº PR-4120408-A0FF75A819C84A018A241BFC65466731



ELEMENTO N.º 08		
Dados	Localização:	NIRF nº 0.457.003-0 – Faz. Coqueiro - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	279,12 (parte negociada de 24,20 hectares)
	Valor:	R\$ 1.000.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	SETEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53520 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro - Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	83% da área com Cana-de-Açúcar e 17% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	83% Classe III e 17 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6377
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		39.739,88

CAR nº PR-4120408-EA8DDAB999714F08B8ABEEFA8760477



ELEMENTO N.º 09		
Dados	Localização:	NIRF nº 0.457.003-0 – Faz. Coqueiro - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	279,12 (parte negociada de 19,36 hectares)
	Valor:	R\$ 800.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	SETEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53538 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro - Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	83% da área com Cana-de-Açúcar e 17% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	83% Classe III e 17 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6377
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		39.739,88

CAR nº PR-4120408-EA8DDAB999714F08B8ABEEFA8760477



ELEMENTO N.º 10		
Dados	Localização:	NIRF nº 0.812.405-1 – Sítio Estância São Pedro - Lt 324-E - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	12,10 hectares)
	Valor:	R\$ 600.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	DEZEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53627 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro - Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	93% da área com Cana-de-Açúcar e 7% com APP+Reserva Legal
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	93% Classe III e 7 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6603
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		38.247,45

CAR nº PR-4120408-1135BA301EBE4CA3923132D34B56DCA0



ELEMENTO N.º 11		
Dados	Localização:	CCIR 716.219.000.368-0 – Lote N. 321,322,323 - Presidente Castelo Branco - PR.
	Área:	18,70 hectares
	Valor:	R\$ 1.235.004,54 Negócio realizado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	Inscr. Municipal nº 53686 – Relatório de ITBI
	Informante:	Karla Giocondo Kerber Ribeiro - Fone: 44-3135-0810
	Destinação:	100% da área com Pastagem Plantada
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada pavimentada em ótimas boas condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	100% Classe II
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,9100
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	1,0000
Valor Unitário da Terra/hectare		44.508,59

CCIR nº 716.219.000.368-0



ELEMENTO N.º 12		
Dados	Localização:	Sítio Mandaguaçu – Pulinópolis – Mandaguaçu - PR
	Área:	12,10 hectares
	Valor:	R\$ 1.700.000 à vista Negócio Ofertado
	Data da Opinião	MARÇO de 2024
	Fonte de Informação:	https://sub100.com.br/imoveis/9582000001/venda/sitio-em-mandaguacu-pr/nao-informado
	Informante:	Winner Brokers – CRECI J4306 - Fone – 44 – 98434-9088
	Destinação:	100% da área de Cana-de-Açúcar
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada pavimentada em ótimos condições
	Topografia:	Plano a suave plano
	Classe de Uso:	100,0% Classe II
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6966
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,9050
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	1,0000
Valor Unitário da Terra/hectare		90.476,77



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

ELEMENTOS - Quadro 17	Valor por hectare
elemento nº 01	19.875,50
elemento nº 02	87.294,06
elemento nº 03	37.977,98
elemento nº 04	34.210,93
elemento nº 05	31.757,04
elemento nº 06	38.660,75
elemento nº 07	37.619,88
elemento nº 08	39.739,88
elemento nº 09	39.739,88
elemento nº 10	38247,45
elemento nº 11	44.508,59
elemento nº 12	90.476,77
Média Aritm.	R\$ 45.009,06
<i>Limite Superior</i>	R\$ 65.472,61
Limite Inferior	R\$ 24.545,51
Desvio Padrão – DP	R\$ 20.463,55
Desvio Médio	R\$ 14.625,45
Coeficiente de Variação	0,45465 ou 45,465%

d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	19.875,50	FALSO
elemento nº 02	87.294,06	FALSO
elemento nº 03	37.977,98	37.977,98
elemento nº 04	34.210,93	34.210,93
elemento nº 05	31.757,04	31.757,04
elemento nº 06	38.660,75	38.660,75
elemento nº 07	37.619,88	37.619,88
elemento nº 08	39.739,88	39.739,88
elemento nº 09	39.739,88	39.739,88
elemento nº 10	38247,45	38247,45
elemento nº 11	44.508,59	44.508,59
elemento nº 12	90.476,77	FALSO
Média Aritm.	R\$ 38.051,38	
<i>Limite Superior</i>	R\$ 41.423,92	
Limite Inferior	R\$ 34.678,83	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
QMF = R\$	R\$ 38.051,38	
Desvio Padrão –. DP	R\$ 3.372,55	
Desvio Médio	R\$ 2.364,37	
Coefficiente de Variação	0,088631 ou 8,8631%	

e) Campo Arbitrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbitrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 10% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **8,8631%** como visto no Quadro 18 para Março de 2024.

Isto significa, na prática, que haveria mais de 90% de possibilidade de que o valor médio das transações de imóveis rurais situados na região, estejam praticados dentro do intervalo calculado nos Quadro 18.

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

CLASSE III – 21,20% 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 – 51,13% 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 V – 11,30% 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.

CLASSE VIII – 16,36% 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 0,6966 (Quadro 10)

f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

QUADRO 19 – Janeiro / 2024					
Descrição	Quantidade	Unidade	Coefficiente .Deprec.	Valor R\$ Unitário	Valor Total R\$
01 Casa de madeira	72	M2	0,80	1.971,00	113.529,00
01 Casa de madeira	48	M2	0,8	920,00	35.328,00
01 Galpão	60	M2	0,8	423,00	20.304,00
01 Curral	155	ml	0,8	354,00	43.896,00
Cerca de arame liso	8.000	ml	0,8	15.800,00	101.120,00
Valor das Benfeito				R\$ 314.177,00	

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 52,49 há é de R\$ 314.177,00. O custo estimado é que 33,3% dos imóveis rurais nos 560 imóveis rurais tenham as benfeitorias linkadas acima: $560 / 3 = 186,66 \times 314.177,00 =$ portanto **R\$ 58.646.373,00**.

g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas

g.1. Custos Unitários da Pastagem plantada

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

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

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

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

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

* Refere-se a h/Km

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

□ Transporte com carreta
- Plantadeira adubadeira

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

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

q.1.1. Valoração da Pastagem plantada para renovação

Podemos verificar através da vistoria in loco e ver na documentação fotográfica (DOC. 07), que as pastagens foram renovadas pelo menos, duas vezes em 90% da área e 10% foram renovadas uma vez e estão em regular estado. No Quadro 22 abaixo, vemos o o custo da pastagem para ser renovada para 2024:

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

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

QUADRO 22- Valor das Pastagens Plantadas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação e Custo Renov.	Coeficiente depreciação	Total R\$
Past. Plantada	Regular (10%)	320,96	17.070,00	0,6	3.287.272,00
Past. Plantada	Bom (90%)	2.888,57	17.070,00	0,8	39.446.311,00
TOTAL					42.733.583,00

g.2. Custos Unitários da Cultura da Cana-de-Açúcar

As áreas estabelecidas com a Cultura da Cana-de-Açúcar vieram de áreas de pastagens na sua maioria absoluta, onde as mesmas já tinham sido renovadas. Adotaremos aqui o custo de implantação do canavial sem o custo da pastagem e também sem os custos da colheita, carregamento e transporte da cana, uma vez que a produção da mesma pagará por tudo isso (CCT).

IMPLANTAÇÃO DO CANAVIAL				
A-CONS. DO SOLO	DESCRIÇÃO DE RECURSOS	CUSTO/UNIDADE (VALORES EM R\$)	INDICADOR OPERACIONAL	CUSTO/ha (R\$)
CONST.CURVAS (*)	MOTONIVELADORA	190,00	0,40 h/ha	76,00
TERRACEAMENTO (*)	MOTONIVELADORA	190,00	1,00 h/ha	190,00
CONST. CARREADOR (*)	MOTONIVELADORA	195,00	0,80 h/ha	156,00
AUX. TOPOGRAFIA	MANUAL	175,00	0,10 DH/ha	17,50
SUBTOTAL I				439,50
B-PREPARO DE SOLO				
CALAGEM	TR -111 CV	360,00	0,40 h/ha	144,00
CALCÁRIO	DOLOMITICO	75,00	2,00 t/ha	150,00
GRADAGEM PESADA ARADORA	TR - 180 CV	720,00	0,60 h/ha	432,00
SUBSOLAGEM	TR - 180 CV	315,00	1,90 h/ha	598,50
GRADAGEM INTERMEDIÁRIA	TR - 180 CV	545,00	0,60 h/ha	327,00
GRADAGEM NIVELADORA(LEVE)	TR - 180 CV	250,00	1,10 h/ha	275,00
SUBTOTAL II				1.926,50
C-PLANTIO MANUAL				
SULCAÇÃO/ADUBO	TR - 180 CV	375,00	1,50 h/ha	562,50
FERTILIZANTE	FÓRMULA 5-25-25	3.780,00	0,60 t/ha	2.268,00
CARRETA ADUBO	CAMINHÃO MUNK	15,00	1,00 h/ha	15,00
AJUDANTE ADUBO	MANUAL	175,00	0,30 DH/ha	52,50
TRANSPORTE/DISTRIBUIÇÃO	CAMINHÃO	25,00	14,00 t/ha	350,00
MUDAS DE CANA	MUDAS DE VIVEIRO	258,00	14,00 t/ha	3.612,00
DISTRIBUIÇÃO MUDAS	MANUAL	175,00	2,00 DH/ha	350,00
CARREGAMENTO	TR - 80 CV	9,50	14,00 t/ha	133,00
DESCARREGAMENTO	TR - 80 CV	11,80	14,00 t/ha	165,20
CORTE	MANUAL	31,00	14,00 t/ha	434,00
PICAÇÃO MUDAS	MANUAL	175,00	2,00 DH/ha	350,00
COBERT. MUDAS/INS.	TR -80 CV	145,00	0,94 h/ha	136,30
INSETICIDA DE SOLO	FIPRONIL (REGENTE)	690,00	0,25 Kg/ha	172,50
RECOBERTURA MUDAS	MANUAL	40,00	1,00 DH/ha	40,00
LAMINA ACABAMENTO (*)	MOTONIVELADORA	195,00	0,30 h/ha	58,50
APLIC. HERBICIDAS TRATORIZADO (2 APLICAÇÕES)	TR -80 CV	100,00	1,20 h/ha	120,00
HERBICIDA	SULFENTRAZONA (BORAL)	163,00	1,50 l/ha	244,50
HERBICIDA	TEBUTHIURON (COMBINE)	73,00	2,00 l/ha	146,00
CULTIVO/NIVELAMENTO/QUEBRA LOMBO	TR -80 CV	330,00	1,10 h/ha	363,00
SUBTOTAL III				9.573,00
TOTAL DA IMPLANTAÇÃO				11.939,00

OBS: <https://socicana.com.br/wp-content/uploads/SOCI1438-Planilha-Custo-de-Producao-1.pdf>

g.3. Custos Unitários da Agricultura Anual**g. 3.1. Valoração das Culturas temporárias**

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

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

MARÇO	Qtde hectares	Custo de formação + Custo renovação	Total R\$
Quadro 23			
2024	16.124,30 ha	R\$ 17.070,00 / ha	275.241.801,00

g.5. Custo Total das Benfeitorias Reprodutivas

Conforme já exposto, as áreas consolidadas dos imóveis no Município em tela, antes foram pastagem plantadas, podendo observar nas imagens de satélite anterior 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 Mandaguacu com a cultura da cana-de-açúcar, da agricultura anual soja/milho, principalmente. 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 23- Valor das Benfeitorias Reprodutivas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação	Coefficiente depreciação	Total - R\$
Pastagem Plantada	Bom	3.209,53	-	-	42.733.583,00
Cana-de-Açúca	Bom	5.251,50	11.939,00	0,8	50.158.126,00
Agricultura anual	Bom	16.124,30	17.070,00	0,8	220.193.440,00
TOTAL					313.085.149,00

h) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de São João do Caiuá, os valores ficaram assim definidos:

Área Total: 29.395,91 ha

QMF ano de 2024 = R\$ 38.051,38

QUADRO 24 – VALOR DA TERRA NUA PARA ÁREA TOTAL.

DISCRIMINAÇÃO	JAN/2024
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.118.554.941,00
02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$ 58.646.373,00
3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	R\$ 313.085.149,00
4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)	R\$ 746.823.419,00
5. VALOR DA TERRA NUA / HA	R\$ 25.405,69

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Mandaguau 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= 0,6966

QUADRO 25 CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 25.405,69 x 1,000 / 0,6966	36.470,98	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 25.405,69 x 0,900 / 0,6966	32.823,88	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 25.405,69 x 0,750 / 0,6966	27.353,24	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 25.405,69 x 0,650 / 0,6966	23.706,14	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 25.405,69 x 0,550 / 0,6966	20.059,04	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 25.405,69 x 0,450 / 0,6966	16.411,94	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 25.405,69 x 0,350 / 0,6966	12.764,84	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 25.405,69 x 0,300 / 0,6966	10.941,29	Preservação Fauna e Flora

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

Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura Past. Natural	Preservação Fauna e Flora
R\$ 36.470,98	R\$ 32.823,88	R\$ 27.353,24	R\$ 23.706,14	R\$ 20.059,04	R\$ 10.941,29

IX. Quanto a Fundamentação

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

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

NOTA Observar subseção 9.1 .

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto á fundamentação

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

X. Considerações Finais

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

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

A classificação de aptidão agrícola das terras é uma metodologia de avaliação de terras com objetivos específicos e confia ao 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 homogêneos e tratados estatisticamente, obtivemos depois da classificação das terras, o Valor da Terra Nua – VTN para a nota agrônômica encontrada, a qual foi classificada em cada Classe com sua respectiva nota, obtendo assim os valores da terra nua por Classe ou Aptidão.

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

Mandaguaçu, 15 de abril de 2024.

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D
ART 1720242180446 PR

XI. Referências Bibliográficas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

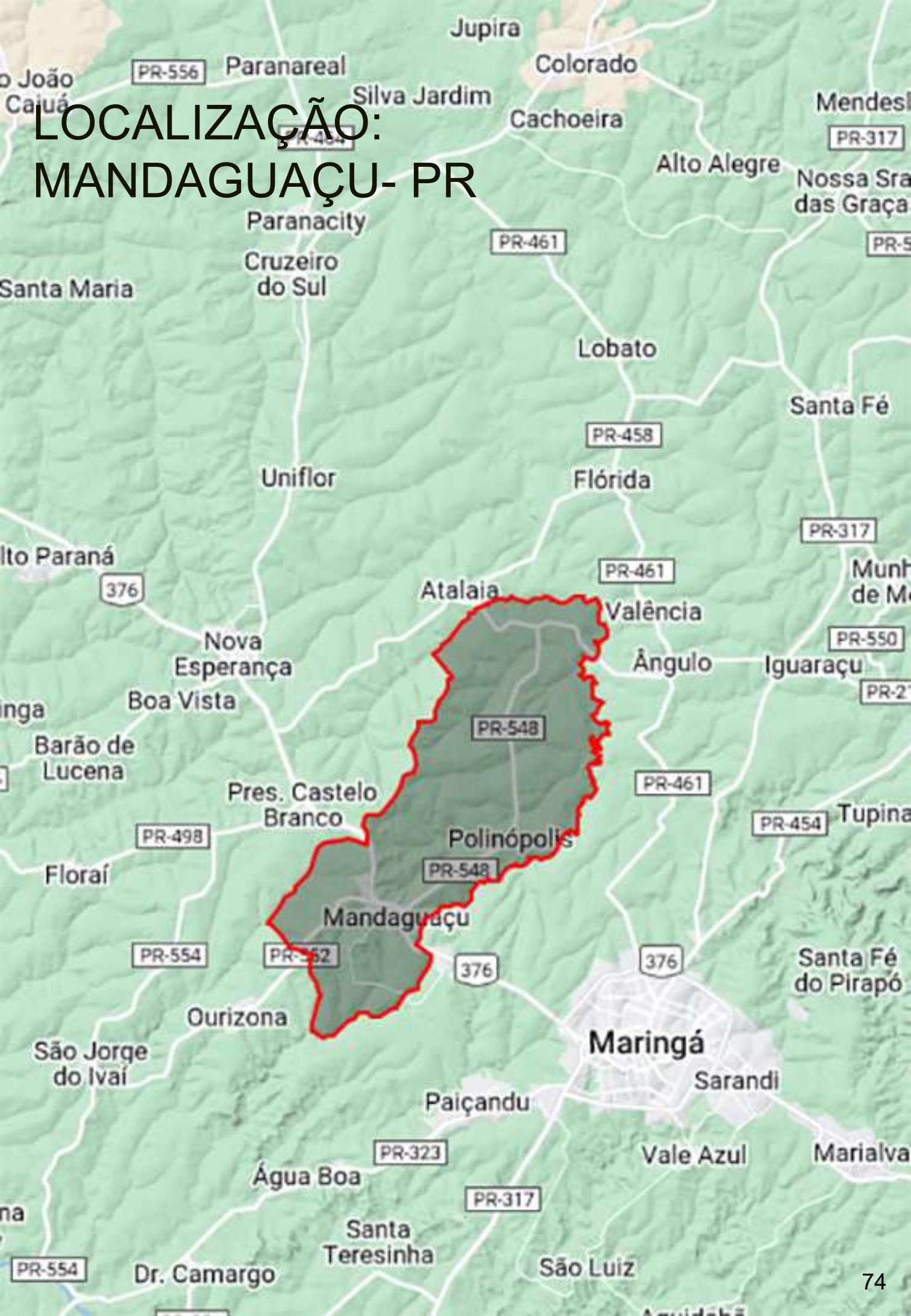
MENDES SOBRINHO, O. T. Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública. Assessoria de Relações Públicas da CESP, 1973.

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

DOC. 01

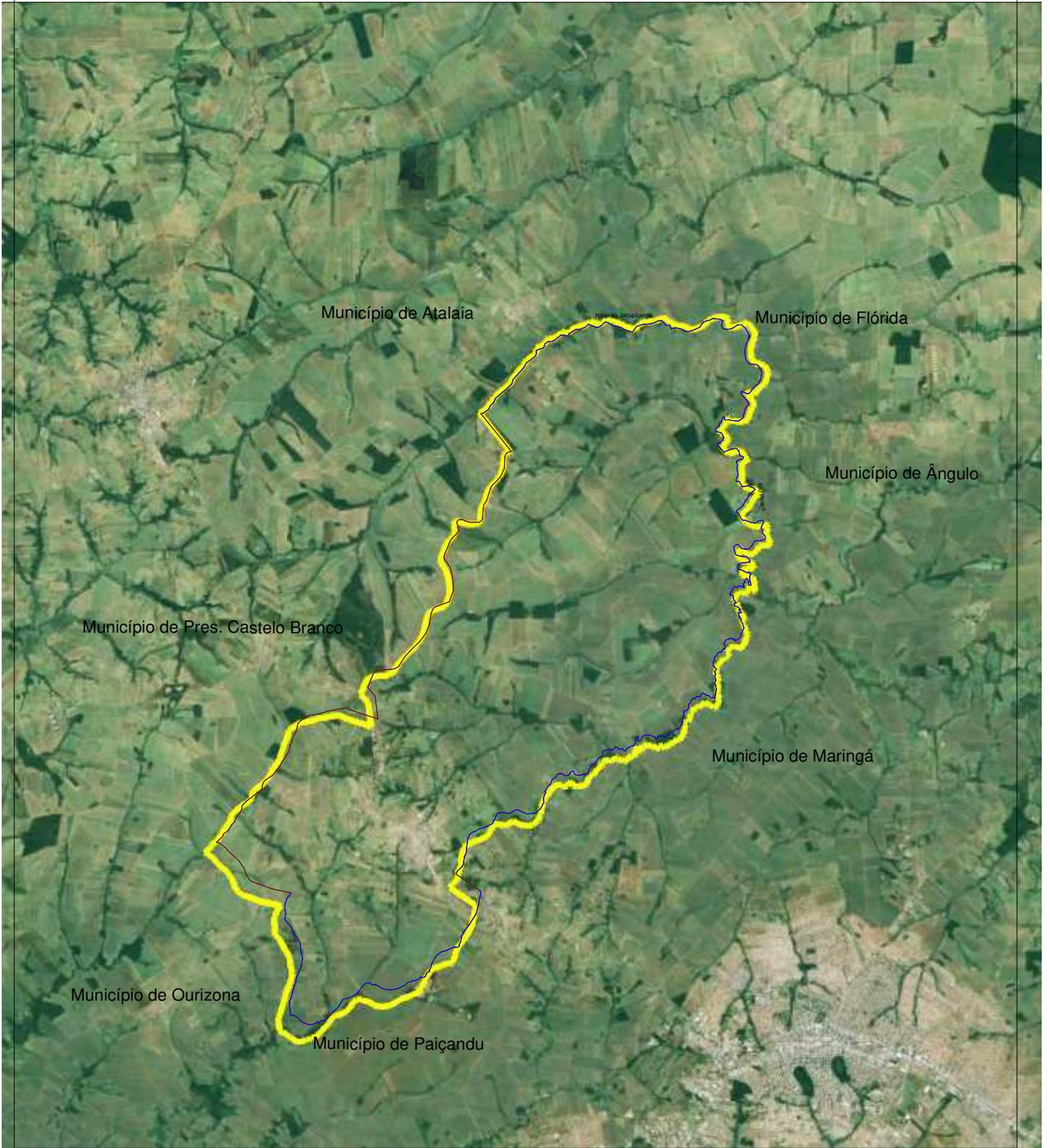
MAPA DE LOCALIZAÇÃO

LOCALIZAÇÃO: MANDAGUAÇU- PR



DOC. 02

MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024



ROSA DOS VENTOS: 		MAPA IMAGEM DE SATELITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM EM 02/03/2024	
PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral		ÁREA: 29.395,91 ha	
REGISTRO / CÓDIGO:		PROPRIEDADE / IMÓVEL: MUNICÍPIO DE MANDAGUAÇU	
DATA: 19/04/2024		PERÍMETRO: 105.598,51 m	
MATRÍCULAS:		MUNICÍPIO: MANDAGUAÇU	
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROGERIO ANDRADE GIOVANINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242180446 - PR		UF: PR	
CONFERE:		ESCALA: 1 / 1.961 m	
VISTO:		VISTO:	

DOC. 03

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



Código IBGE	Município	CLASSES														
		Floresta Nativa (ha)	Plantios Florestais (ha)	Agricultura Perene (ha)	Agricultura Anual (ha)	Pastagem/Campo (ha)	Corpos D'água (ha)	Várzea (ha)	Mangue (ha)	Restinga (ha)	Linha de Praia (ha)	Solo Exposto /Mineração (ha)	Área Urbanizada (ha)	Área Construída (ha)		
4113106	Kaloré	2610,22	255,60	56,21	11383,76	4635,37	187,63	39,59	0,00	0,00	1,81	125,36	13,25			
4113205	Lapa	85148,22	23300,15	486,72	73510,03	22071,70	898,69	2295,76	0,00	0,00	568,31	1232,44	332,18			
4113254	Laranjal	13808,52	182,49	0,00	2730,36	38596,97	433,11	6,49	0,00	0,00	0,00	94,75	10,44			
4113304	Laranjeiras do Sul	20789,56	1806,00	14,44	18609,45	24440,39	108,13	31,15	0,00	0,00	18,26	1012,64	88,46			
4113403	Leópolis	3957,48	165,13	295,35	15726,88	11050,20	1645,61	1430,02	0,00	0,00	3,16	122,22	72,77			
4113429	Lidianópolis	2370,25	61,42	965,53	5811,51	5536,90	380,28	19,41	0,00	0,00	9,67	95,16	31,34			
4113452	Lindoeste	10172,79	434,70	10,98	7989,39	15786,79	55,31	1,21	0,00	0,00	0,00	109,47	55,36			
4113502	Loanda	7186,16	1021,16	583,50	14886,33	46942,26	25,34	626,73	0,00	0,00	23,53	789,54	115,17			
4113601	Lobato	2311,45	275,26	72,49	14221,41	6220,01	109,69	708,60	0,00	0,00	10,37	107,83	20,69			
4113700	Londrina	33716,00	1984,86	4051,65	70084,62	40449,52	1200,36	1080,40	0,00	0,00	117,83	11520,00	779,39			
4113734	Luiziana	22101,45	2908,70	13,70	53182,71	12215,99	624,94	239,18	0,00	0,00	6,28	211,82	136,31			
4113759	Lunardelli	4489,26	210,47	667,90	6748,24	7264,17	115,01	42,76	0,00	0,00	0,00	123,08	39,93			
4113809	Lupionópolis	870,35	102,96	52,70	5078,18	4916,92	636,75	279,93	0,00	0,00	0,00	204,49	18,29			
4113908	Mallet	43143,22	11526,49	40,93	15049,59	4540,40	99,44	327,08	0,00	0,00	10,65	415,43	48,21			
4114005	Mamboré	11421,21	464,21	0,00	62693,82	3132,57	60,30	314,97	0,00	0,00	5,70	530,25	166,99			
4114104	Mandaguaçu	3082,88	604,16	367,20	21008,56	3209,57	63,90	266,80	0,00	0,00	22,82	610,77	159,25			
4114203	Mandaguari	5854,33	493,49	1570,59	8566,93	15930,83	39,09	54,41	0,00	0,00	10,92	839,11	185,78			
4114302	Mandirituba	18759,50	6624,88	9,57	4814,93	5743,20	175,00	349,54	0,00	0,00	149,14	1066,26	195,03			
4114351	Manfrinópolis	6700,94	562,29	2,22	1295,06	12840,08	17,11	0,00	0,00	0,00	0,00	42,31	30,86			
4114401	Mangueirinha	31901,85	4258,25	0,00	46862,03	18705,39	3178,68	355,98	0,00	0,00	10,04	455,57	156,87			
4114500	Manoel Ribas	11710,73	777,82	11,19	26194,28	17269,21	259,77	517,13	0,00	0,00	4,23	287,44	136,92			

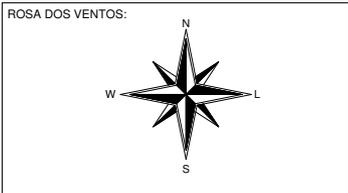
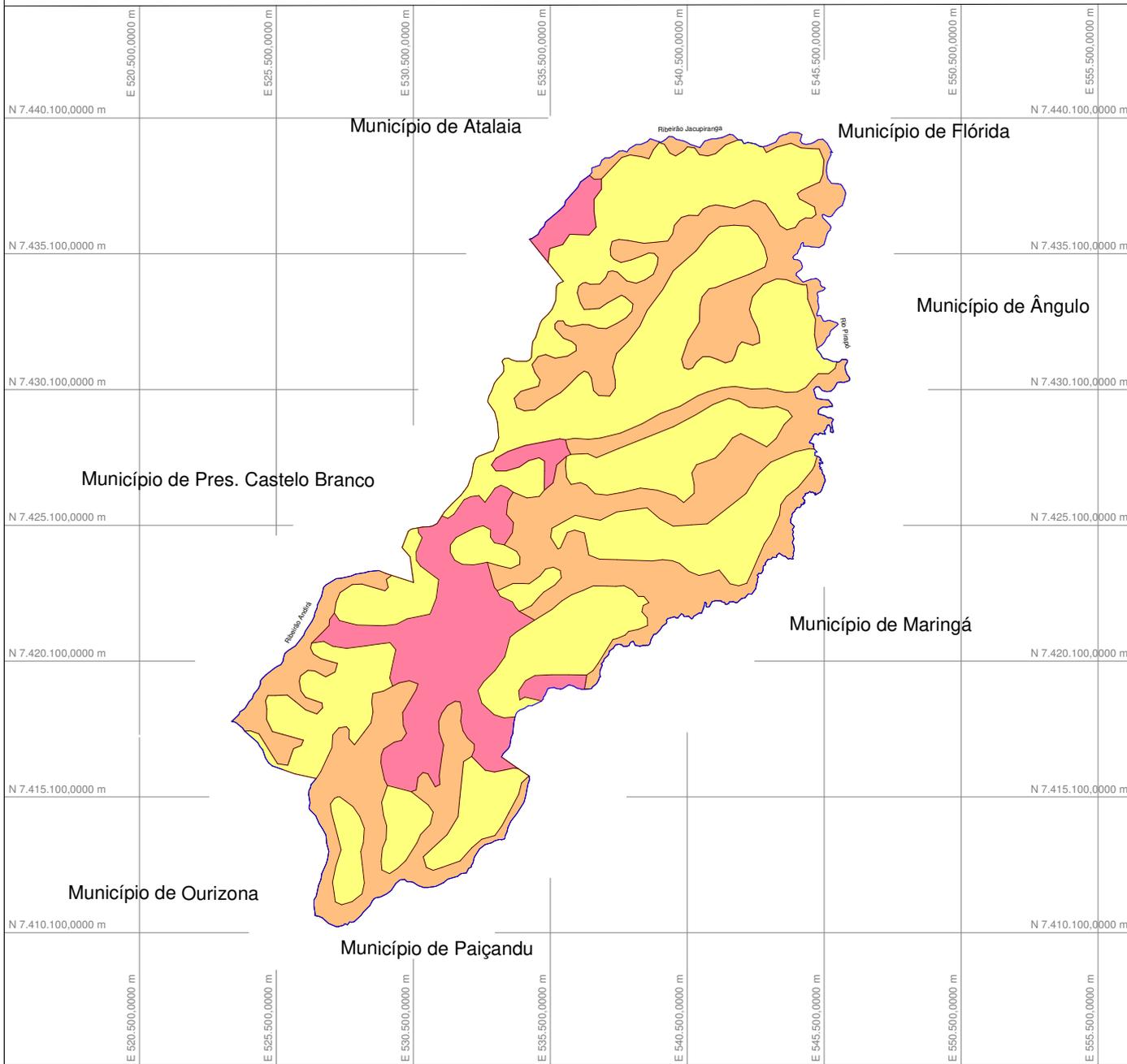
DOC. 04

MAPA DE TIPO DE SOLOS

LEGENDA - TIPOS DE SOLOS

	NVef3 - Nitossolos Vermelhos Eutroféricos
	LVef1 - Latossolos Vermelhos Eutroféricos
	PVd2 - Argissolos Vermelhos Distróficos
	Corpos D'Água

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



MAPA DE TIPOS DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE MANDAGUAÇU

ÁREA:
29.395,91 ha

PERÍMETRO:
105.598,51 m

DATA:
19/04/2024

MUNICÍPIO:
MANDAGUAÇU

UF:
PR

ESCALA:
1 / 1.961 m

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
 Engenheiro Agrônomo
 CREA - PR - 10.926/D
 ART 1720242180446 - PR

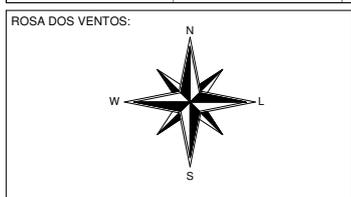
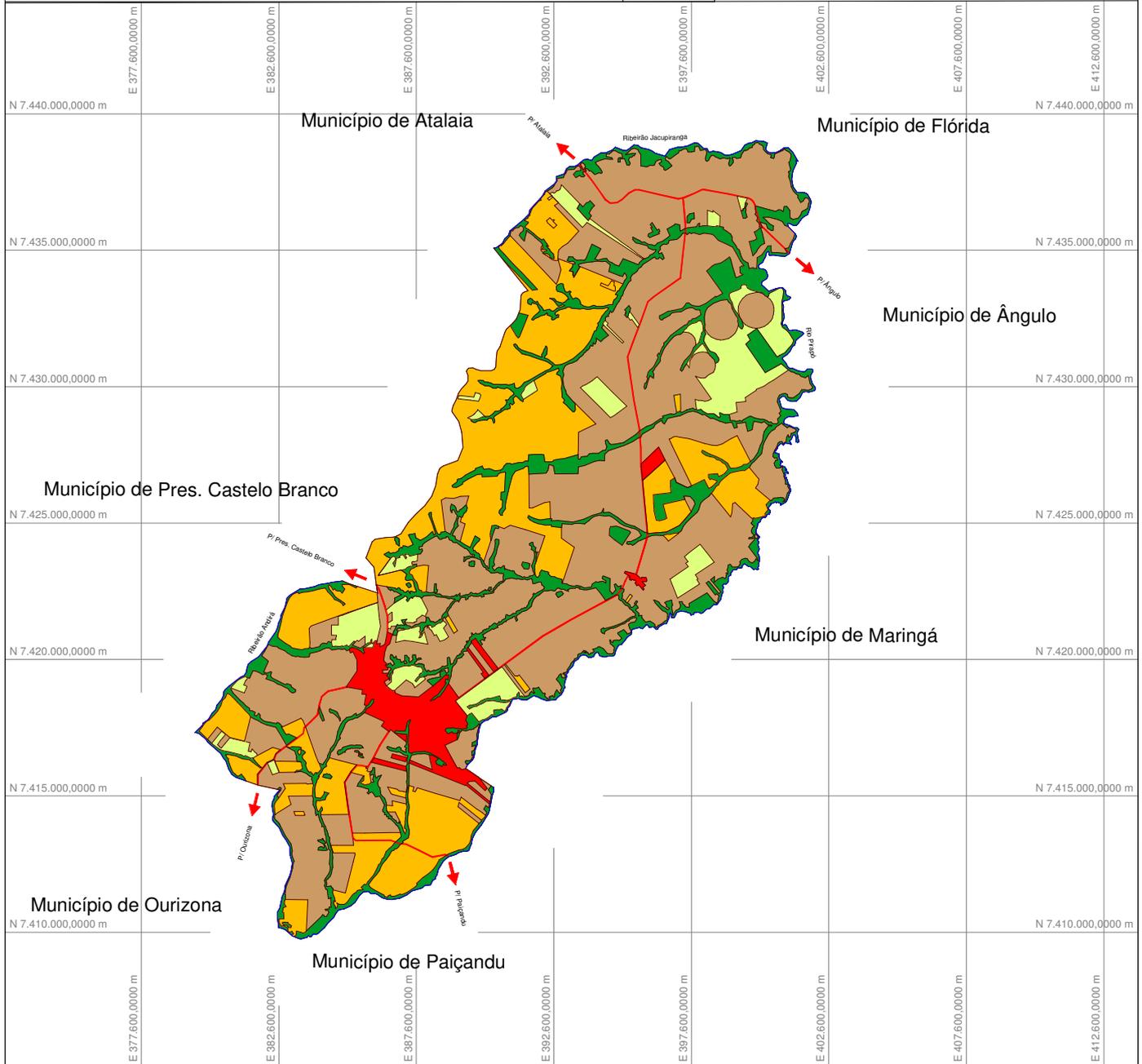
CONFERE:

VISTO:

DOC. 05

MAPA DE USO DO SOLO

LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA
DISCRIMINAÇÃO		
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	4.017,74 ha
	CORPOS D'ÁGUA	
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL OU SEMI-PERENE - CANA-DE-AÇÚCAR	5.251,50 ha
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL - SOJA/MILHO	16.124,30 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	3.209,57 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	792,84 ha
ÁREA TOTAL		29.395,91 ha



MAPA DE USO DO SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE MANDAGUAÇU

ÁREA:
29.395,91 ha

PERÍMETRO:
105.598,51 m

DATA:
19/04/2024

MUNICÍPIO:
MANDAGUAÇU

UF:
PR

ESCALA:
1 / 1.961 m

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242180446 - PR

CONFERE:

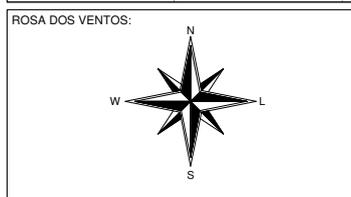
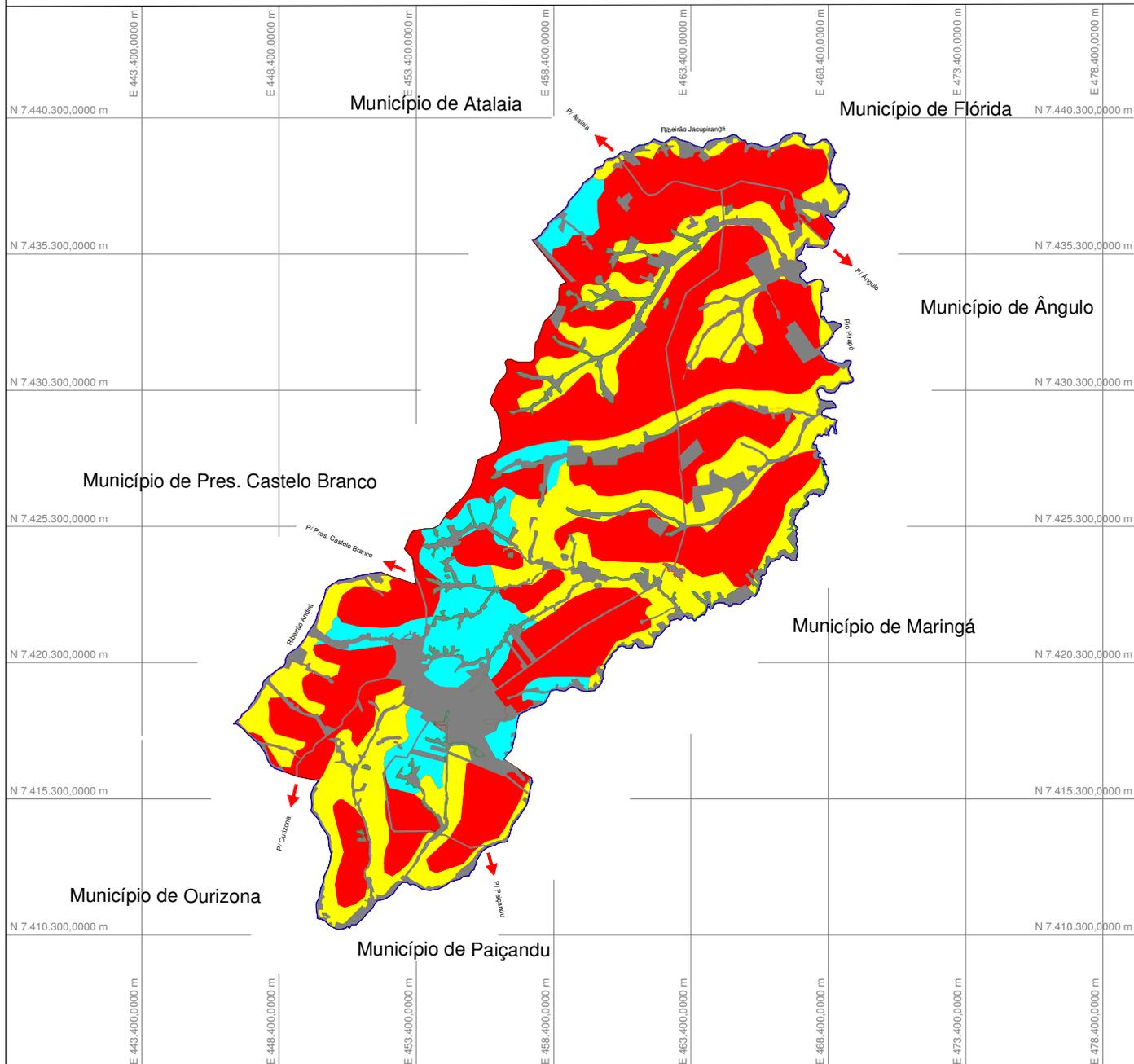
VISTO:

DOC. 06

MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO				NOTA
	6.232,71 ha	21,20%	CLASSE II	$0,900 \times 0,2120 = 0,1908$
	15.029,29 ha	51,13%	CLASSE III	$0,750 \times 0,5113 = 0,3834$
	3.322,93 ha	11,30%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,1130 = 0,0734$
	4.810,58 ha	16,36%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,1636 = 0,0490$
Área Total	29.395,91 ha	100,00%	Nota Agrônômica	N.A. = 0,6966
LOCALIZAÇÃO E ACESSO: ESTRADA ÓTIMA				100,00%

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



MAPA DE CLASSES DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA:
29.395,91 ha

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE MANDAGUAÇU

PERÍMETRO:
105.598,51 m

DATA:
19/04/2024

MUNICÍPIO:
MANDAGUAÇU

UF:
PR

ESCALA:
1 / 1.961 m

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242180446 - PR

CONFERE:

VISTO:

DOC. 07

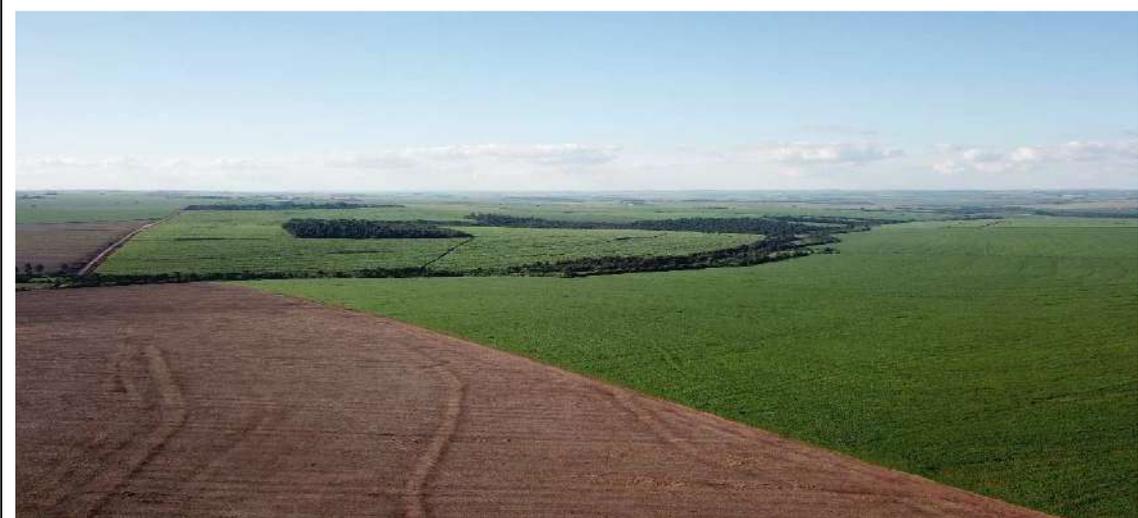
DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



FOTOS 1 – 2 – 3: APP do Rio Pirapó – Várzeas – Remanescente Vegetação Nativa



FOTOS 4 – 5 – 6: Erosão laminar – sulco raso – Terraços de base larga



FOTOS 7 – 8 - 9 :: Classes II -III – IV – Solos NVeF3 - LVeF1 - PVd2



FOTOS 10 – 11- 12: Agricultura Anual – Cultura de Milho em bom estado



FOTOS 13 – 14 – 15: Agricultura Semi-perene – Cultura de Cana-de-Açúcar



FOTOS 16 – 17 – 18: Pastagem plantada renovada – mais de uma vez



FOTO 19-20 - 21 – Benfeitorias Não Reprodutivas

DOC. 08

PESQUISA DE PREÇOS

MATRÍCULA N.º 5.781 Data: 11/9/85Ficha 1

Lote de terras sob o nº 42 (parte do lote de mesmo número), localizado na Gleba Atalaia, com a área de 10,00 alqueires paulistas, iguais a 24,2 hectares, correspondentes a 242.000,00 metros quadrados, situado neste Município de Mandaguauçu, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei que foi cravado na margem direita do Córrego Caçapava, segue confrontando com o lote nº 42/C no rumo SE.35º14' - 2.315,00 metros, até um marco colocado na beira de uma Estrada; daí segue acompanhando a dita estrada, rumo à Maringá, até encontrar um marco com os nºs. 42 e 41; deste ponto segue confrontando com o lote nº 41 no rumo NO.35º14' - 2.105,00 metros, até um marco fincado na margem direita do Córrego Caçapava; e, finalmente, descendo por este, segue até ao ponto de partida. - Registro Anterior nº 5.560, do Livro nº 3/E, deste Ofício Imobiliário. - O Empregado Juramentado.

PROPRIETÁRIOS: FRANCISCO IGNÁCIO DE SOUZA (Título de Eleitor nº 8.219, da 102ª Zona Eleitoral-PR) e sua mulher SANTINA GUILHERME (Isenção Eleitoral nº 5.971, da 66ª Zona Eleitoral-PR); brasileiros, casados, ele lavrador, ela do lar, portadores do CIC nº 151.647.809-68, residentes e domiciliados neste Município de Mandaguauçu.

R - 1 - 5781 - Prot. 32.445 - 11/9/85 - INVENTÁRIO E PARTILHA - O imóvel desta matrícula, com o falecimento do proprietário Francisco Ignácio de Souza (já qualificado), foi transmitido integralmente a favor dos herdeiros JOSÉ DE SOUZA (CIC nº 555.842.259-91), ANGELINA DE SOUZA (CIC nº 555.842.099-53), JOANA DE SOUZA (CIC nº 555.842.339-00), JOÃO INÁCIO DE SOUZA (CIC nº 151.625.679-49) e ONDINA DE SOUZA (CIC sob o nº 555.842.179-72); brasileiros, solteiros, eles lavradores, elas do lar, filhos de Francisco Inácio de Souza e Santina Guilherme, residentes e domiciliados neste Município de Mandaguauçu, pelo valor de Cr\$-..... 61.500.000 (Sessenta e um milhões e quinhentos mil cruzeiros), que corresponde às suas legítimas e as legítimas que lhes couberam por desistência da viúva meeira Santina Guilherme e dos demais herdeiros Lourdes Onofra de Souza Martins e seu marido Sebastião Antonio Martins e Antonio de Souza e sua mulher Hilda Ramires de Souza; tudo conforme consta do FORMAL DE PARTILHA expedido aos 19/7/85, pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Doutor Miguel Kfourri Neto, nos autos nº 182/84, de INVENTÁRIO processado perante o Juízo de Direito e Cartório do Cível e Anexos desta Comarca de Mandaguauçu, a final homologado por sentença de 13/3/85 e transitada em julgado aos 28/3/85. Imposto Causa Mortis recolhido pela GR-4, conforme Guia nº 342/84, em data de 30/11/84 e Imposto Inter Vivos pela GR-4, conforme Guia nº 041/85, em data de 12/3/85, ambos 94

Exatoria de Rendias de Mandaguauçu. INCRA nº 715.077.004.626-0, com área total de 24,2; mód. fiscal: 14,0; nº de mód. fiscais: 1,64; fração min. de parcelamento: 2,0.- Condições: As do título.- Custas: (3,200 V.R.C.) Cr\$-311.418, Dou fé. O Empregado Juramentado

R - 2 - 5781 - Prot. 32.446 - 11/9/85 - Usufrutuária: SANTINA GUILHERME (CPF nº 555.842.509-10), viúva.- Nú-Proprietários: José de Souza, Angelina de Souza, Joana de Souza, João Inácio de Souza e Ondina de Souza, já qualificados nesta matrícula.- Título: USUFRUTO VITALÍCIO - Instituído através do Formal de Partilha expedido aos 19/7/85, pelo MM. Juiz de Direito Substituto, Doutor Miguel Kfourri Neto, nos autos nº 182/84, de Inventário, processado perante o Juízo de Direito e Cartório do Cível e Anexos desta Comarca de Mandaguauçu, a final homologado por sentença de 13/3/85 e transitada em julgado aos 28/3/85, pelo valor de Cr\$-..... 30.750.000 (Trinta milhões, setecentos e cinquenta mil cruzeiros).- Imposto Inter Vivos recolhido pela GR-4, conforme Guia nº 342/84, em data de 30/11/84, na Exatoria de Rendias de Mandaguauçu.- INCRA sob o nº 715.077.004.626-0, já especificado nesta matrícula.- Condições: As do título. O usufruto instituído nos autos acima citado refere-se tão somente a metade do imóvel da presente.- Custas: (3,000 V.R.C.) - Cr\$-... 291.954, Dou fé. O Empregado Juramentado.

R - 3 - 5781 - Prot. 39.083 - 17/8/88 - ADJUDICAÇÃO - Parte ideal de 1/5 do imóvel desta matrícula, com o falecimento da proprietária Joana de Souza, foi transferida integralmente aos herdeiros JOSÉ DE SOUZA e JOÃO INÁCIO DE SOUZA, já qualificados, pelo valor de Cz\$-200.000,00, face a renúncia da herdeira única ascendente e dos demais herdeiros, a favor do monte mor; tudo conforme consta da CARTA DE ADJUDICAÇÃO expedida aos 15/6/88, pelo Cartório do Cível e Anexos desta Comarca de Mandaguauçu, devidamente assinada pelo Escrivão Matias Roberto Periotto, extraída dos autos nº 382/87, de ARROLAMENTO, processado perante este juízo/ de direito, a final homologado por sentença da 13/6/88, proferida pelo MM. Juiz de Direito, Doutor Pedro Castilho. Imposto Causa Mortis recolhido pela GR-4, sobre o valor de Cz\$-600.000,00, conforme Guia nº 195/88, em data de 5/8/88, na Exatoria de Rendias de Mandaguauçu.- INCRA nº 715.077.004.626-0, com área total de 24,2; mód. fiscal: 14,0; nº de mód. fiscais: 1,68; fração min. de parcelamento: 2,0.- Condições: As do título.- Custas: (3,000 V.R.C.) - Cz\$-5.004,15, Dou fé.- O Empregado Juramentado.- Washington

AV - 4 - 5781 - Prot. 40.264 - 8/5/89 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO - Nos termos do requerimento datado de 25/4/89, devidamente assinado pelo Nú-proprietário José Inácio de Souza, com firma reconhecida pelo Tabelionato desta cidade, ao qual anexou fotocópia autenticada da Certidão de óbito, comprobatória do falecimento da usufrutuária Santina Guilherme, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento do usufru



A.

MATRÍCULA N.º 5.781/2 Data: continuação da ficha nº 1

Ficha 2

to objeto do R-2-5781; voltando conseqüentemente ao domínio dos proprietários o imóvel desta matrícula, Dou fé. Oficial.

R - 5 - 5781 - Prot. 67.439 - 19/10/2005 - CÉDULA DE PRODUTO RURAL COM GARANTIA HIPOTECÁRIA DE 1º GRAU - Nº 926/03/06/17 - EM UMA PARTE IDEAL DE 7,26 HECTARES

Emitente: João Inácio de Souza, brasileiro, solteiro, maior, portador da Cédula de Identidade RG. nº 1.211.319-1-PR e inscrito no CPF nº 151.625.679-49, residente e domiciliado neste Município de Mandaguçu.- Credora: **COOPERATIVA MISTA AGROPECUÁRIA DO BRASIL - COOPERMIBRA**, com sede na cidade de Campo Mourão, neste Estado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.315.631/0001-25 e filial na cidade de São Jorge do Ivaí, neste Estado.-

PRAZO DE ENTREGA: O vencimento final se dará no dia 05 (cinco) de março de 2006, data em que os emitentes entregarão nas instalações da Credora, situadas na Rodovia Prefeito Hermínio Maçamiti Takatuji, PR-323, Km 16, no Município de São Jorge do Ivaí, neste Estado, a quantia de 24.000,00 quilos de Soja, tipo exportação, da safra de 2005/2006.-

MULTAS POR INADIMPLENTO: Caso não ocorrer a entrega do produto no prazo, qualidade e quantidade previstas, ou no caso de vencimento extraordinário, incidirá imediatamente multa irredutível de 10% (dez por cento) calculada sobre o valor da obrigação principal, sem prejuízo dos juros moratórios de 12% (doze por cento ao ano), encargos estes que deverão ser pagos em produtos do mesmo gênero e qualidade especificados nesta Cédula, sem prejuízo das Perdas e Danos correspondentes aos encargos financeiros que a

Compradora suportou no período compreendido entre a data prevista para a entrega e o efetivo cumprimento da obrigação.- Emissão: 18 de outubro de 2005, na cidade de São Jorge do Ivaí, neste Estado.- A presente Cédula foi registrada também sob nº 19.163, do Livro nº 3-RA, nesta Serventia.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada nesta Serventia.- O presente registro refere-se apenas a parte ideal correspondente a 7,26 hectares do imóvel desta matrícula, de propriedade do emitente, ficando as demais partes ideais totalmente liberadas deste gravame.-

Custas: 1.260,00 VRC - R\$-66,15, Dou fé.- Mandaguçu, 19/10/2005. O

Escrevente de Ofício.-

Victor Cesar Zanardo

Borgonhone.-

AV - 6 - 5781 - Prot. 69.498 - 15/09/2006 - CANCELAMENTO - Nos termos da Carta de Autorização de Baixa, expedida aos 02 de maio de 2006, pela Cooperativa Mista Agropecuária do Brasil - COOPERMIBRA, da cidade de Campo Mourão, neste Estado, devidamente assinada por seus representantes legais, Valdomiro Bognar e Shigueru

Nakashima, com firmas reconhecidas pelo 1º Serviço Notarial da cidade e Comarca de Campo Mourão, neste Estado, a qual fica arquivada nesta Serventia, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cédula de Produto Rural com Garantia Hipotecária de 1º Grau, objeto do R-5-5781, por ter sido liquidada a dívida a que se dizia respeito, ficando o imóvel da presente livre daquele gravame.- Custas: 1.260,00 VRC – R\$-6,61, Dou fé.- Mandaguaçu, 15 (quinze) de setembro de 2006.- O Escrevente de Ofício.-  Edson Augusto Pinelli.-

R – 7 – 5781 – Prot. 119.772 – 30/12/2021 – INVENTÁRIO E PARTILHA – Parte ideal de 2,00 alqueires paulistas do imóvel desta matrícula, com o falecimento da proprietária Angelina de Souza, já qualificada, foi transmitido a favor dos herdeiros irmãos, **JOSE DE SOUZA**, (Cédula de Identidade RG. n.º 9.883.461-3-PR e CPF n.º 128.513.029-49); **JOÃO INACIO DE SOUZA** (Cédula de Identidade RG. n.º 2.111.912-PR e CPF n.º 151.625.679-49) e **ONDINA DE SOUZA** (Cédula de Identidade RG. n.º 9.961.566-4-PR e CPF n.º 555.842.179-72), brasileiros, solteiros, os quais declaram não conviverem e união estável, agricultores, residente e domiciliados na Estrada Triunfo, Sitio Nossa Senhora da Penha, Zona Rural, no Município de Mandaguaçu/PR, em pagamento para satisfação de suas legítimas, na proporção de 33,3333% para cada um, da parte ideal, que corresponde ao valor de R\$-100.000,00 (Cem mil reais); tudo conforme consta da **ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA**, lavrada em data de 20/10/2021, às fls. 168/173, do Livro n.º 101-N, pelo Serviço Distrital de Polinópolis, Município e Comarca de Mandaguaçu/PR.- Valor: R\$-300.000,00 (Trezentos mil reais).- Não foi detectada a ocorrência de débito pendente de recolhimento do ITCMD, conforme Declaração n.º 202100038716-2, expedida através do Sistema ITCMD WEB/PR, em data de 27/01/2022.- C.N.D. relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida aos 23/08/2021, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 0.804.233-0, com a área total de 24,2 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR Emissão Exercício 2021, que contém: Código do Imóvel Rural: 715.077.004.626-0; Denominação do imóvel rural: Sitio Nossa Sra da Penha; área total: 24,2000 hectares; classificação fundiária: pequena propriedade produtiva; módulo rural: 23,5294 ha; n.º de módulos rurais: 1,02; módulo fiscal: 14,0000 há; n.º de módulos fiscais: 1,7200; fração mínima de parcelamento: 3,00 há; número do CCIR: 42813754211.- Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR – Registro no CAR: PR-4114104-02CA.1223.9064.4A28.A258.4736.D182.E694, cadastrado em data de 07/04/2015.- Consultas na C.N.I.B., em nome das partes, com Códigos HASH: Angelina de Souza - c6e8.bbe6.57ac.8a4b.1187.90f5.b296.aeed.1a75.0191; José de Souza - 3cc7.6b08.a7f2.373b.58a0.2245.cf02.858e.ca4f.b28c; João Inacio de Souza – a278.f501.c51e.cb40.1f06.a5fa.cf0b.37dc.5623.7462 e Ondina de Souza - 87ac.8ba5.893b.ea20.a361.df25.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCI - OFICIAL
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 5.781/03

continuação da ficha nº 02

FICHA Nº 03

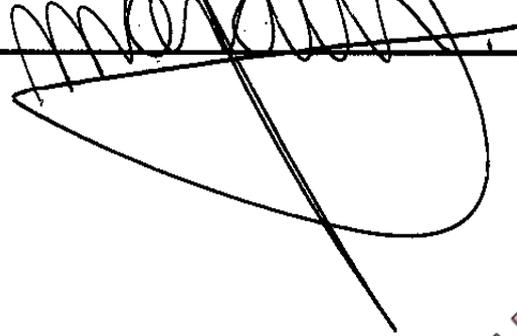
c54d.e3c6.5b83.dc2f.- Condições: As do título. Funrejus recolhido em 20/10/2021, conforme a Guia nº 14000000007416331-6, no valor de R\$-600,00.- Emitida a D.O.I.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-935,70. Dou fé.- Mandaguacu, 27/01/2022.- O Escrevente de Ofício.- Vinicius de Moraes.-

Selo: F743V.nuqPo.vQI35-oXY9s.J4Ae3.-

R – 8 – 5781 – Prot. 127.143 – 23/02/2024 – INVENTÁRIO Parte ideal de 3,666666 alqueires paulistas do imóvel desta matrícula, com o falecimento do proprietário João Inacio de Souza, foi transmitido a favor dos herdeiros, **JOSÉ INACIO DE SOUZA** e **ODINA DE SOUZA**, já qualificados nesta matrícula, em pagamento para satisfação de suas legítimas, na proporção de 50% da parte ideal para cada um; tudo conforme consta da **ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA DOS BENS**, lavrada em data de 31/01/2024, as fls. 102/107, do Livro nº 114-N, pelo Serviço Distrital de Pulinópolis, Comarca de Mandaguacu/PR.- Valor: R\$-550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais).- Não foi detectada a ocorrência de débito pendente de recolhimento do ITCMD, conforme Declaração nº 202400008240-4, expedida pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Paraná, em data de 18/03/2024.- C.N.D. relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em data de 23/01/2024, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 0.804.233-0, com a área total de 24,2 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, Emissão Exercício 2023, que contém: Código do Imóvel Rural: 715.077.004.626-0; denominação do imóvel rural: Lote Sitio Nossa Senhora da Penha; área total: 24,2000 hectares; classificação fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; modulo rural: 18,8976; nº de módulos rurais: 1,27; módulo fiscal: 14,0000 há; nº de módulos fiscais: 1,7286; fração mínima de parcelamento: 2,00 há; número do CCIR: 61162198240.- Registro no CAR: PR-4114104-02CA.1223.9064.4A28. A258.4736. D182.E694, cadastrado em data de 07/04/2015.- Consultas realizadas na C.N.I.B., em nome das partes.- Condições: As do título.- Funrejus recolhido em data de 31/01/2024, conforme a Guia nº 14000000000085092-3, no valor de R\$-1.394,00.- Emitida a D.O.I.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-1.194,62.- Selo: SFRI2.858uv.CY4bN-tMVJ2.F743q.- Dou fé.- Mandaguacu, 26 de março de 2024.- O Escrevente de Ofício.- Vinicius de Moraes.-

AV - 9 - 5781 - 02/04/2024 - Procedo a presente averbação, com relação ao R-8-5.781, para fazer constar a retificação do nome dos proprietários José Inacio de Souza e Odina de Souza, para o correto, ou seja, **JOSE DE SOUZA** e **ONDINA DE SOUZA**, tendo em vista estar constando erroneamente.- Selo: SFRIL.MJ7FP.m84yF-KPsJ7.F743q.- Dou fé.- Mandaguacu, 02 de abril de 2024.- O Escrevente de Ofício.-

Vinicius de Moraes.-



**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,62**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br



Handwritten signature

MATRÍCULA N.º 7.599

Data:

11/12/90

Ficha

1

Lote de terras sob o nº 65/A, localizado na Gleba Andirá, com a área de 5,00 alqueires paulistas, iguais a 12,10 hectares, correspondentes a 121.000,00 metros quadrados, situado no Município de Ourizona, neste Estado, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Andirá, daí segue confrontando com o espigão no rumo NO 32º 13', com 160,00 metros, até um marco; daí segue dividindo e confrontando com o lote nº 62, medindo 550,00 metros, no rumo SO 47º47' até um marco de madeira de lei; daí segue confrontando e dividindo com o lote nº 65, no rumo SE 32º14', com 240,00 metros, até outro marco de madeira de lei; daí segue pelo Ribeirão Andirá abaixo, até o ponto de partida.- Registro Anterior nº 103, do Livro nº 3, deste Cartório. O Empregado Juramentado.-

PROPRIETÁRIOS: MANOEL GOMES (Cédula de Identidade nº 3.211.298-6-PR e CIC nº 207.285.739-20) e sua mulher TEREZA JOANA DOS SANTOS GOMES (filha de Manoel Vieira dos Santos e Maria Aparecida Braz), casados e ANTONIO GOMES (filho de Antonio Gomes Luiz e Maria Augusta - CPF sob o nº 014.764.599-91), solteiro, maiores, brasileiros, eles agricultores, ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de Ourizona, neste Estado.-

R - 1 - 7599 - Prot. 42.283 - 11/12/90 - INVENTARIO E PARTILHA - Metade do imóvel desta matrícula com o falecimento do proprietário Antonio Gomes (acima qualificado), foi transmitido aos herdeiros colaterais MANOEL GOMES, já qualificado acima, EMILIA GOMES PINHEIRO, casada sob o regime de comunhão universal de bens com José Joaquim Pinheiro, portadora do CPF nº 108.654.809-04/DP; CONCEIÇÃO GOMES MARQUES, casada sob o regime de comunhão de bens com João Marques Luiz, portadora do CPF sob o nº 788.109.579-20/DP e CATARINA GOMES DE OLIVEIRA, viúva, portadora do CPF nº 178.357.391-00; elas brasileiras, do lar, filhas de Antonio Gomes e Maria Augusta, residentes e domiciliadas na cidade de Ourizona, neste Estado, a cada um uma parte ideal que corresponde ao valor de Cr\$-375.000,00; tudo conforme consta do FORMAL DE PARTILHA expedido em data de 31/10/90, pelo Cartório do Cível, Comércio e Anexos da Comarca de Nova Esperança, neste Estado, devidamente assinado pelo Escrivão Vicente Marques, extraído dos autos nº 352/90, de ARROLAMENTO SUMÁRIO, processado perante o Juízo de Direito da Comarca de Nova Esperança, neste Estado, a final homologado por sentença de 31/10/90.- Imposto Causa Mortis recolhido pela GR-4, em data de 07/12/90, na Exatoria de Rendas desta cidade de Mandaguçu.- INCRA sob o nº 715.115.004.880-3, com área total de 12,1; mód. fiscal: 16,0; nº de mód. fiscais: 0,75; fração min.de parcelamento: 2,0.- Condições: As do título.- Custas: 550,000 VRC, Dou fé. O Empregado Juramentado.-

R - 2 - 7599 - Prot. 45.479 - 02/04/93 - Transmitentes: José Joaquim Pinheiro (Cédula de Identidade nº 2.160.839-PR) e sua mulher Emilia Gomes Pinheiro (Cédula de Identidade nº 3.219.442-7-PR), Catarina Gomes de Oliveira Souza (Cédula de Identidade nº 23.573.677-6-SP) e Conceição Gomes Marques e seu marido João Marques Luiz (Carteira Profissional sob nº 100

PARA SIMPLES COMO CERTEIDÃO Nº 15.32

CNM 000661.2.0007599-37

nº 59436, série 00041-PR, expedida pela DRT Paraná, em 06/04/92).- Adquirente: MANOEL GOMES, todos já qualificados nesta matrícula.- Título: COMPRA E VENDA - Público de 29/03/93, do Tabelionato do Distrito de Iguatemi, Município e Comarca de Maringá, neste Estado, às fls. 169/170 do Livro nº 73-N.- Preço: Cr\$-150.000.000,00 (Cento e cinquenta milhões de cruzeiros).- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia nº 006/93, em data de 25/03/93, na Prefeitura Municipal de Ourizona, neste Estado.- INCRA sob o nº 715.115.004.880-3, já especificado nesta matrícula.- Os outorgantes vendedores deixam de apresentar a Certidão Negativa de Débitos do IAPAS, nos termos da Escritura Pública que deu base ao presente registro.- Condições: As do título.- O presente registro refere-se apenas as partes ideais correspondentes a 1,875 alqueires paulistas do imóvel desta matrícula, de propriedade dos transmitentes, o qual passa a pertencer em sua área total ao outorgado comprador.- Custas: 2.520,000 V.R.C., Dou fé.- O Empregado Juramentado....

R - 3 - 7599 - Prot. 81.179 - 15/12/2011 - INVENTÁRIO - O imóvel desta matrícula, com o falecimento do proprietário Manoel Gomes, já qualificado, foi transmitido a favor da viúva, senhora **TEREZA JOANA DOS SANTOS GOMES** (brasileira, agricultora, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 4.742.978-1-PR e inscrita no CPF nº 024.742.039-58, residente e domiciliada à Rua Campo Grande, nº 1.012, na cidade de Ourizona, Estado do Paraná), como meeira (metade, que corresponde ao valor de R\$-86.515,00) e aos herdeiros **WILSON GOMES** (Cédula de Identidade RG. nº 3.211.217-0-PR e CPF nº 449.683.709-97), solteiro, maior, motorista e **ANGELA APARECIDA GOMES ZAMARQUE** (Cédula de Identidade RG. nº 6.041.435-1-PR e CPF nº 046.703.239-46), casada sob o regime da comunhão universal de bens com **ROBERTO CARLOS ZAMARQUE** (Cédula de Identidade RG. nº 4.149.084-5-PR e CPF nº 568.873.709-30), costureira; ambos brasileiros, residentes e domiciliados, ele à Rua Paraná, nº 173 e ela à Rua Projetada A, nº 12, Conjunto Carolina Zaninelo, ambos na cidade de Ourizona, Estado do Paraná, em pagamento para satisfação de suas legítimas, na proporção de 25% (vinte e cinco por cento) para cada um, que corresponde ao valor de R\$-43.257,50 (Quarenta e três mil, duzentos e cinquenta e sete reais e cinquenta centavos); tudo conforme consta da **ESCRITURA PÚBLICA DE INVENTÁRIO E PARTILHA DE BENS**, lavrada em data de 21 (vinte e um) de julho de 2011, às fls. 130/133, do Livro nº N-59, pelo Tabelionato da cidade de São Jorge do Ivaí, Comarca de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- Valor: R\$-173.030,00 (Cento e setenta e três mil e trinta reais).- Imposto de Transmissão Causa Mortis - ITCMD recolhido através das Guias de Recolhimento do Estado do Paraná - GR-PR, pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado do Paraná, devidamente quitadas em data de 31/05/2011.- Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao nº do imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.804.434-1, com a área total de 12,1 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCÍ - REGISTRADORA
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 7.599/2

Continuação da ficha nº 01

FICHA Nº 02

Rural - **CCIR**, Emissão 2006/2007/2008/2009, que contém: Código do imóvel rural: 715.115.004.880-3; área total: 12,1000 hectares; módulo rural: 20,1851 hectares; nº de módulos rurais: 0,54; módulo fiscal: 16,0000 hectares; nº de módulos fiscais: 0,7500; fração mínima de parcelamento: 3,0000 hectares; classificação fundiária: minifúndio; número do CCIR: 05456789090.- Condições: As do título.- Funrejus recolhido em data de 21 de julho de 2011, conforme a Guia nº 08094008200134772.- Custas: 4.312,00 VRC - R\$ 607,99, Dou fé. Mandaguaçu, 15 de dezembro de 2011. O Escrevente de Ofício.- **Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-**

R - 4 - 7599 - Prot. 82.683 - 06/08/2012 - COMPRA E VENDA - Transmitentes: Tereza Joana dos Santos Gomes, Wilson Gomes e Ângela Aparecida Gomes Zamarque e seu cônjuge Roberto Carlos Zamarque, todos já qualificados nesta matrícula.- Adquirente: **RICARDO APARECIDO ORTEGA**, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens com Katia Silene Volpato Ortega, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 5.106.048-2-PR e inscrito no CPF nº 773.405.319-04, residente e domiciliado à Rua Paraná, nº 622, na cidade de Ourizona, Estado do Paraná.- Título: **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública lavrada em data de 09 (nove) de julho de 2012, pelo Tabelionato desta cidade e Comarca de Mandaguaçu, Estado do Paraná, às fls. 077 a 080, do Livro nº N-059.- Preço: R\$-150.000,00 (Cento e cinquenta mil reais).- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia expedida pela Prefeitura Municipal de Ourizona, Estado do Paraná, devidamente quitada em data de em data de 03 de agosto de 2012.- Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal, via Internet, referente ao nº do imóvel na Receita Federal - **NIRF: 0.804.434-1**, com a área de 12,1 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR**, exercício de 2006/2007/2008/2009, que contém: Código do imóvel rural: 715.115.004.880-3; área total: 12,1000; módulo rural: 20,1851 hectares; nº de módulos rurais: 0,54; módulo fiscal: 16,0000 hectares; nº de módulos fiscais: 0,7500; fração mínima de parcelamento: 3,0 hectares; classificação fundiária: minifúndio; número do CCIR: 08033592093.- Os outorgantes vendedores declararam na Escritura Pública que deu base ao presente registro, que não estão obrigados a apresentarem a Certidão comprobatória de inexistência de débito com a Previdência Social.- Condições: As do título.- Funrejus recolhido em data de 09 de julho de 2012, conforme a Guia nº 12012997530133900.-

SEGUIE NO VERSO 102

EMITIDA A DOI.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-607,99, Dou fé.- Mandaguaçu,
06/08/2012.- O Escrevente de Ofício.- Victor
Cesar Zanardo Borgonhone.-

R – 5 – 7599 – Prot. 127.016 – 06/02/2024 – COMPRA E VENDA – Transmitente:
Ricardo Aparecido Ortega, já qualificado e sua conjuge Kátia Silene Volpato Ortega
(brasileira, Cédula de Identidade RG. nº 5.008.342-0-PR e CPF nº 797.827.449-72).-
Adquirente: **EDENILSON MAGGI**, brasileiro, casado sob regime da comunhão
universal de bens com Daiane Patricia de Mello Maggi, (agricultora, Cédula de
Identidade RG. nº 5.994.029-5-PR e CPF nº 036.011.839-94), agricultor, portador da
Cédula de Identidade RG. nº 4.195.965-0-PR e CPF nº 648.871.119-91, residente e
domiciliado na Rua Florianopolis, 1.184, na cidade de Ourizona/PR.- Título:
COMPRA E VENDA – Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de
27/09/2023, às fls. 178/183, do Livro nº 97-N, do Serviço Distrital de Ourizona,
Comarca de Mandaguaçu/PR.- Preço: R\$-500.000,00 (quinhentos mil reais), da qual
declaram já haverem recebido a quantia de R\$-170.000,00 (cento e setenta mil reais),
restando um saldo devedor correspondente a 2.600 sacas de soja, a qual as partes
atribuem o valor de R\$-330.000,00 (trezentos e trinta mil reais) que será paga no dia
30/04/2024.- I.T.B.I recolhido pela Guia nº 104/2023, quitada em data de 16/10/2023,
no valor de R\$-10.000,00.- C.N.D. Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da
União de Imóvel Rural, emitida em data de 20/02/2024, pela Secretaria da Receita
Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal -
NIRF: 0.804.434-1, com a área total de 12,1 hectares.- Certificado de Cadastro de
Imóvel Rural - CCIR, Emissão Exercício 2023, que contém: Código do Imóvel Rural:
715.115.004.880-3; denominação do imóvel rural: Lote de terras sob nº 65/A; área total:
12,1000 hectares; módulo rural: 16,0294; nº módulos rurais: 0,68; módulo fiscal:
16,0000 ha; nº de módulos fiscais: 0,7563; fração mínima de parcelamento: 2,00
hectares; classificação fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; número do CCIR:
61009634241.- Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR – Registro no CAR: PR-
4117404-99F0.EFED.3015.431A.92BA.AB43.9469.D888, cadastrado em data de
15/09/2015.- Consultas realizadas na C.N.I.B., em nome das partes.- Condições: As
constantes do título.- O presente registro foi feito com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA
EXPRESSA**, entre as partes, de modo que o não pagamento do preço nas condições
acima pactuadas, em conformidade ao que dispõem os artigos 474 e 475, do Código
Civil, facultando a parte lesada pelo inadimplemento o pedido de resolução deste
negocio, se não preferir exigir-lhe o cumprimento cabendo em qualquer dos casos,
indenização por perdas e danos.- Funrejus recolhido em data de 27/09/2023, conforme a
Guia nº 14000000009688169-6, no valor de R\$-1.000,00.- Emitida a D.O.I.- Custas:
4.312,00 V.R.C. – R\$-1.194,42.- Selo: SFR12.P55mv.mo435-bGXJJ.F743q.- Dou fé.-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCI - OFICIAL
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



FICHA Nº 03

continuação da ficha nº 02

CNM: 000661.2.0007599-37

Mandaguaçu, 28/02/2024.- O Escrevente de Ofício.-
de Moraes.-

Vinicius

**PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,62**

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCY - REGISTRADORA
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 11.552

DATA: 13/12/2004

FICHA Nº 01

Lote de terras sob o nº 44/A (subdivisão do lote nº 44), localizado na Gleba Condor, com a área de 13,00 alqueires paulistas, iguais a 31,46 hectares, correspondentes a 314.600,00 metros quadrados, situado no Município de Ourizona, neste Estado, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Ribeirão Condor e na divisa com o lote nº 44, segue confrontando com o lote nº 44, no rumo NO 50°14', com 1.031,60 metros, até outro marco cravado na margem de uma estrada; ~~deste ponto segue margeando a referida estrada, rumo à Ourizona, numa distância de 275,15 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 202; deste ponto, segue confrontando com o lote nº 202, no rumo SE 50°14', com 958,00 metros, até um marco cravado na margem direita do Córrego inicialmente citado; e, finalmente, descendo por este, segue até o ponto de partida.~~ - Registros Anteriores: R-5-4361 e R-9-4361, do Livro nº 2-RG, deste Ofício Imobiliário. O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

PROPRIETÁRIOS: **JOSÉ RONCON** (Cédula de Identidade RG. nº 284.581-PR e CPF nº 115.471.039-49), viúvo; **ELENA LUIZA RONCON PIVETTA** (Cédula de Identidade RG. nº 4.159.481-0-PR e CPF nº 574.066.429-20) e seu cônjuge **MARCOS ANTONIO PIVETTA** (Cédula de Identidade RG. nº 4.018.483-0-PR e CPF nº 535.102.169-20), casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ela fonoaudióloga e **JOSÉ LUIZ RONCON** (Cédula de Identidade RG. nº 4.033.159-0-PR e CPF nº 582.178.789-00) e sua cônjuge **ADRIANA DEGANUTTI RONCON** (Cédula de Identidade RG. nº 6.036.589-0-PR e CPF nº 020.678.129-63), casados sob o regime da separação de bens, ela farmacêutica bioquímica; todos brasileiros, eles agricultores, residentes e domiciliados, o primeiro à Rua Bélgica, nº 573, na cidade de Cambé-PR, o primeiro casal à Avenida Brasil, nº 08 e o segundo casal na PR-552, saída para Ourizona, ambos no Município de São Jorge do Ivaí, neste Estado.-

R - 1 - 11.552 - Prot. 65.106 - 13/12/2004 - DIVISÃO AMIGÁVEL - O imóvel desta matrícula foi adquirido por **JOSÉ RONCON**, na proporção de 7,00 alqueires paulistas e **ELENA LUIZA RONCON PIVETTA**, na proporção de 4,00 alqueires paulistas e seu cônjuge **MARCOS ANTONIO PIVETTA**, na proporção de 2,00 alqueires paulistas, todos já qualificados, através de **DIVISÃO AMIGÁVEL**, pela Escritura Pública lavrada em data de 23 (vinte e três) de agosto de 2004, às fls. 166/170, do Livro nº N/49, pelo Tabelionato da cidade de São Jorge do Ivaí, neste

Estado.- Valor: R\$-130.000,00 (Cento e trinta mil reais).- Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural emitida aos 17/08/2004, via Internet, com Código de controle da Certidão nº 74F5.5C62.88F0.CFE5, com número do Imóvel na Receita Federal: 1.444.249-3, com área total de 152,4 hectares (área maior).- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 1998/1999, que contém: Código do imóvel: 715.115.003.654.6; área total: 372,6 há (área maior); módulo rural: 28,1; nº de módulos rurais: 12,83; módulo fiscal: 16,0 há.; nº de módulos fiscais: 23,28; fração mínima de parcelamento: 3,0 há.; classificação do imóvel: grande.- Condições. As do título.- Isento do recolhimento do Funrejus conforme Lei nº 12.604, de 02 de julho de 1999, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná, artigo 3º, inciso VII, letra b, nº 5.- Custas: 4.312,00 VRC - R\$-452,76, Dou fé.- Mandaguapé, 13/12/2004. O Escrevente de Ofício.-
Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

AV - 2 - 11.552 - Prot. 65.108 - 13/12/2004 - TERMO DE

RESPONSABILIDADE DE COMPROMISSO - Conforme Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de Área de Preservação Permanente e Restauração e Conservação de Área de Reserva Legal (registro no SISLEG nº 1.023.041-2 - Protocolo nº 5.601.992-8), datado de 24 (vinte e quatro) de junho de 2003, firmado pelos proprietários do imóvel desta matrícula, pelo representante do Instituto Ambiental do Paraná, senhor Helverton Luis Corino, chefe Regional do Instituto Ambiental do Paraná e pela testemunha Lorival Sanches Espejo, Técnico de Recursos Naturais Renováveis, promovo a presente averbação para fazer constar que, nos termos do que dispõem as legislações florestal e ambiental vigente, que a forma de vegetação existente com a área de 6,292 hectares considerada de Reserva Legal existente no imóvel desta matrícula, correspondendo a 20,00% do imóvel, ficou gravada de **UTILIZAÇÃO LIMITADA**, permitindo-se alguma utilização, desde que autorizada pelo INSTITUTO AMBIENTAL DO PARANÁ.- Comprometem-se ainda os proprietários do imóvel desta matrícula, por si, seus herdeiros e sucessores a restaurarem 5,202 hectares de Reserva Legal para compor a área mínima exigível de Reserva Legal, até a data de 31/12/2003, ficando ciente os proprietários que no caso do não cumprimento do estabelecido acima, haverá a aplicação das penalidades legais cabíveis e notificação ao Ministério Público.- É a seguinte as áreas, divisas, metragens e confrontações do referido termo:- **RESERVA FLORESTAL LEGAL (Existente: 10.900,00 metros quadrados + A recuperar: 52.020,00 metros quadrados)** - Principiando num marco de madeira de lei cravado a 30,35 metros da margem direita do Córrego Condor, na divisa com a Área de Preservação Permanente e na divisa com o lote nº 202, segue confrontando com o lote nº 202, no rumo NO 50º14', com 212,25 metros, até outro marco cravado na divisa com terras exploradas do lote em questão; deste ponto, segue confrontando com estas



MATRÍCULA Nº 11.552/2

Continuação da ficha nº 01

FICHA Nº 02

terras, no rumo SO 39°06', numa distância de 270,55 metros, até outro marco cravado na divisa com o lote nº 44; deste ponto, segue confrontando com o lote nº 44, no rumo SE 50°14', com 254,15 metros, até outro marco na divisa com a Área de Preservação Permanente já citada; e, finalmente, margeando a referida Área de Preservação, segue até o ponto de partida.- Os proprietários comprometem-se por si, seus herdeiros e sucessores a manter o presente gravame sempre bom, firme e valioso, ficando eleito o Foro da Comarca de Curitiba, Estado do Paraná, para elidir eventuais dúvidas quanto à interpretação do presente Termo que deu base a esta averbação.- Custas: 1.260,00 V.R.C. - R\$-66,15, Dou fé. Mandaguçu, 13 de dezembro de 2004.- O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

AV - 3 - 11.552 - Prot. 66.203 - 24/05/2005 - RETIFICAÇÃO - Nos termos da Escritura Pública de Re-Ratificação a Escritura Pública de Divisão Amigável, lavrada aos 06 de maio de 2005, às fls. 194/195, do Livro nº N-50, pelo Tabelionato da cidade de São Jorge do Ivaí, neste Estado, promovo a presente averbação, com relação ao R-2-11.552, para fazer constar a retificação do valor do imóvel estipulado naquele registro de R\$-130.000,00 (Cento e trinta mil reais) para o correto, ou seja, R\$-84.500,00 (Oitenta e quatro mil e quinhentos reais), tendo em vista que quando da tomada dos dados para a lavratura da Escritura Pública que deu base àquele registro, o Tabelião equivocou-se e mencionou o valor erroneamente.- Custas: 1.260,00 VRC - R\$-66,15. Dou fé. Mandaguçu, 24 (vinte e quatro) de maio (05) de 2005.- O Escrevente de Ofício.- Edson Augusto Pinelli.-

AV - 4 - 11.552 - Prot. 83.775 - 07/01/2013 - ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL - Nos termos da autorização expressa na Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em data de 13 (treze) de outubro de 2011, às fls. 145/147 do Livro nº 166-N, pelo Tabelionato do Distrito de Iguatemi, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, ao qual foi anexada a fotocópia da Certidão de Casamento nº 1.900, lavrada às fls. 184, do Livro nº B-10, em data de 28 de outubro de 2003, pelo Cartório de Registro Civil de Warta, Comarca de Londrina, Estado do Paraná, promovo a presente averbação para fazer constar a alteração do estado civil do proprietário José Roncon, já qualificado, de viúvo para "CASADO", tendo em vista o seu casamento sob o regime da separação total de bens com Silvia Leticia Faria Facioli Roncon, brasileira, agricultora, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 7.912.414-1-PR e inscrita no

SEGUE NO VERS 107

CPF nº 055.938.369-06, residente e domiciliada à Rua Nossa Senhora do Rocio, nº 1001, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.- Custas: 60,00 VRC - R\$-8,84, Dou fé.- Mandaguaçu, 07/01/2013.- O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R - 5 - 11.552 - Prot. 83.776 - 07/01/2013 - COMPRA E VENDA - Transmitentes:

Marcos Antonio Pivetta e sua cômjuge Elena Luiza Roncon Pivetta, já qualificados nesta matrícula.- Adquirente: **JOSÉ RONCON**, brasileiro, casado sob o regime da separação de bens com Silvia Leticia Faria Facioli Roncon, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 284.581-PR e inscrito no CPF nº 115.471.039-49, residente e domiciliado na Rua Nossa Senhora do Rocio, nº 1001, na cidade de Cambé, Estado do Paraná.- Título: **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública lavrada em data de 13 (treze) de outubro de 2011, pelo Tabelionato do Distrito de Iguatemi, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, às fls. 145 a 147, do Livro nº 166-N.- Preço: R\$-35.000,00 (Trinta e cinco mil reais).- Valor Fiscal: R\$-44.000,00 (Quarenta e quatro mil reais).- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia expedida pela Prefeitura Municipal de Ourizona, Estado do Paraná, devidamente quitada em data de 30 de novembro de 2012.- Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao nº do imóvel na Receita Federal - **NIRF**: 7.180.317-3, com a área total de 31,4 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR**, Emissão 2006/2007/2008/2009, que contém: Código do imóvel rural: 950.092.920.100-6; área total: 31,4000 hectares, módulo fiscal: 16,0000 hectares; nº de módulos fiscais: 1,9625; fração mínima de parcelamento: 3,0000 hectares; classificação fundiária: pequena propriedade; número do CCIR: 08959524091.- Os outorgantes vendedores declararam na Escritura Pública que deu base ao presente registro, que não estão obrigados a apresentarem a Certidão comprobatória de inexistência de débito com a Previdência Social.- Condições: As do título.- O presente registro refere-se apenas a parte ideal de 15,38461%, equivalente a 2,00 alqueires paulistas do imóvel objeto desta matrícula, de propriedade dos transmitentes, o qual passa a pertencer em comum entre eles e o outorgado comprador nas seguintes proporções: 9,00 alqueires paulistas para José Roncon e 4,00 alqueires paulistas para Marcos Antonio Pivetta e sua cômjuge Elena Luiza Roncon Pivetta; consta ainda da Escritura que deu base ao presente registro as seguintes observação: 1º)- que a aquisição da fração do imóvel desta matrícula, foi realizada com recursos financeiros pertencentes exclusivamente ao outorgado comprador José Roncon, excluído de comunhão com sua cômjuge Silvia Leticia Faria Facioli Roncon; 2º)- o outorgado comprador declarou também aceitar, respeitar e ter total conhecimento da existência do Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de área de Preservação



MATRÍCULA Nº 11.552/3

Continuação da ficha nº 02

FICHA Nº 03

Permanente e Restauração e Conservação de Área de Reserva Legal objeto da AV-2-11.552 e 3º)- que a coopropriedade não se destinará à formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei nº 6.766, de 19/12/1970 e Decreto-Lei 58, de 10/12/1937. bem como em desacordo com leis municipais, assumindo as responsabilidades civis e criminais quanto a esta declaração.- Funrejus recolhido em data de 13 de outubro de 2011, conforme a Guia 11034000300147271, no valor de R\$-70,00.- **EMITIDA A DOI.-** Custas: 4.312,00 VRC - R\$-607,99, Dou fé.- Mandaguáçu, 07 de janeiro de 2013.- O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R - 6 - 11.552 - Prot. 83.777 - 07/01/2013 - COMPRA E VENDA - Transmitentes: Marcos Antonio Pivetta e sua cõnjuge Elena Luiza Roncon Pivetta, já qualificados nesta matrícula.- Adquirente: **JOSE RONCON**, também já qualificado nesta matrícula.- Título: **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública lavrada em data de 07 (sete) de maio de 2012, pelo Tabelionato do Distrito de Iguatemi, Município e Comarca de Maringá, Estado do Paraná, às fls. 197 a 200, do Livro nº 172-N.- Preço: R\$-70.000,00 (Setenta mil reais).- Valor Fiscal: R\$-88.000,00 (Oitenta e oito mil reais).- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia expedida pela Prefeitura Municipal de Ourizona, Estado do Paraná, devidamente quitada em data de 30 de novembro de 2012.- Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR**, Emissão 2006/2007/2008/2009, já especificados nesta matrícula.- Os outorgantes vendedores declararam na Escritura Pública que deu base ao presente registro, que não estão obrigados a apresentarem a Certidão comprobatória de inexistência de débito com a Previdência Social.- Condições: As do título.- O presente registro refere-se apenas a parte ideal de 30,76924%, equivalente a 4,00 alqueires paulistas do imóvel desta matrícula, o qual passa a pertencer em sua área total ao outorgado comprador; consta ainda da Escritura que deu base ao presente registro as seguintes observações: 1º)- que a aquisição da fração do imóvel desta matrícula, foi realizada com recursos financeiros pertencentes exclusivamente ao outorgado comprador José Roncon, excluído de comunhão com sua cõnjuge Silvia Leticia Faria Facioli Roncon; 2º)- o outorgado comprador declarou também aceitar, respeitar e ter total conhecimento da existência do Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de área de Preservação Permanente e Restauração e Conservação de Área de Reserva Legal

SEGUIE NO VERSO 109

objeto da AV-2-11.552 e 3º)- que a coopropriedade não se destinará à formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei nº 6.766, de 19/12/1970 e Decreto-Lei 58, de 10/12/1937, bem como em desacordo com leis municipais, assumindo as responsabilidades civis e criminais quanto a esta declaração.- Funrejus recolhido em data de 07/05/2012, conforme a Guia nº 12012008000147271, no valor de R\$-140,00.- **EMITIDA A DOI.- Custas: 4.312,00/VRC - R\$-607,99, Dou fé.- Mandaguacu, 07/01/2013.- O Escrevente de Ofício.-** Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R - 7 - 11.552 - Prot. 106.654 - 21/09/2018 - COMPRA E VENDA - Transmitente: José Roncon, já qualificado nesta matrícula.- Adquirente: **CRIZOSTO JUNIOR HUSS DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 10.283.390-2-PR e inscrito no CPF nº 072.952.749-28, residente e domiciliado na Rua Vereador Lealcino João Simas, nº 687, na cidade de Doutor Camargo, Estado do Paraná.- Título: **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública lavrada em data de 07 (sete) de agosto de 2018, pelo Tabelionato do Serviço Distrital de Iguatemi, Município e Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, às fls. 175/177, do Livro nº 251-N. Preço: R\$-423.254,80 (Quatrocentos e vinte e três mil, duzentos e cinquenta e quatro reais e oitenta centavos).- Valor Fiscal: R\$-585.000,00 (Quinhentos e oitenta e cinco mil reais).- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia expedida pela Prefeitura Municipal de Ourizona, Estado do Paraná, devidamente quitada em data de 21 (vinte e um) de setembro de 2018.- Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em data de 05 (cinco) de julho de 2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 7.180.317-3, com a área total de 31,4 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, Emissão Exercícios 2017, que contém: Código do Imóvel Rural: 950.092.920.100-6; denominação do imóvel rural: Sítio São Sebastião IV; área total: 31,4000 hectares; módulo rural: não consta; nº módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: não consta; nº de módulos fiscais: 1,9625; fração mínima de parcelamento: 3,00 hectares; classificação fundiária: Pequena; número do CCIR: 17618340186.- Foram feitas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome dos outorgantes vendedores, com Códigos HASH: 3419.6172.6375.f3da.2c69.7297.38a8.237a.add1.9341 e 79b7.9835.4ba3.8db4.17a4.8534.785c.1554.2bed.a277.- A outorgante vendedora declarou nos termos da Escritura Pública que deu base ao presente registro, que não está obrigada a apresentar a certidão comprobatória de inexistência de débito com a Previdência Social.- Condições: As do título.- Permanece em pleno vigor o Termo de Responsabilidade de Compromisso de Conservação de área de Preservação Permanente e Restauração e Conservação de

**REGISTRO DE IMÓVEIS**
ANGELINA SILVEIRA DERCI - REGISTRADORA
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL**MATRÍCULA Nº 11.552/04**

Continuação da ficha nº 03

FICHA Nº 04

Reserva Legal objeto da AV-2-11.552.- Funrejus recolhido em data de 07 de agosto de 2018, conforme a Guia nº 14000000003853536-5, no valor de R\$-846,51. **EMITIDA A DOI.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-832,21, Dou fé.- Mandaguaçu, 05 de outubro de 2018.- O Escrevente de Ofício.- Cesar Zanardo Borgonhone.-** Victor

R - 8 – 11.552 - Prot. 107.320 – 12/11/2018 - CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA -

1º GRAU - Nº B82124497-1 – Emitente: Crizosto Junior Huss da Silva, já qualificado nesta matrícula.- Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede na cidade de Maringá, Estado do Paraná, através de sua Unidade de atendimento na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ nº 79.342.069/0001-53.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia 29 (vinte e nove) de abril de 2019 e a praça de pagamento é a da cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:** O valor obtido será pago em 01 (uma) prestação vencível em 29/04/2019, data essa correspondente ao vencimento final.- **JUROS FIXADOS:** Sobre o valor destinado ao crédito, incidirão juros a taxa efetiva de 7,000000% ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária, os encargos financeiros serão exigíveis proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações de principal, no vencimento e na liquidação da dívida.- **INADIMPLEMENTO:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento, incidirão encargos calculados com base na remuneração acumulada do CDI – Certificado de Depósito Interfinanceiro, apurada e divulgada pela CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, acrescida de juros a taxa de 12,682503% ao ano, correspondente a 1,000000% ao mês, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária e multa de 2,000000% sobre o total do débito apurado, incluído o principal, encargos, reembolsos e outras verbas convencionadas.- **VALOR DO CRÉDITO:** R\$-365.298,06 (Trezentos e sessenta e cinco mil, duzentos e noventa e oito reais e seis centavos), para o custeio agrícola da lavoura de Soja.- Emissão: 05 de novembro de 2018, na cidade de Mandaguaçu.- A presente Cédula foi registrada também sob nº 27.445, do Livro nº 3-RA, nesta Serventia.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada nesta

SEGUE NO VER 111

Serventia.- Custas: 1.260,00 VRC - R\$-121,59, Dou fé.- Mandaguaçu, 12/11/2018.- O
 Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo
 Borgonhone.-

R - 9 - 11.552 - Prot. 107.368 - 13/11/2018 - CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA - 2º GRAU - Nº B82124526-9 - Emitente: Crizosto Junior Huss da Silva, já qualificado nesta matrícula.- Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede na cidade de Maringá, Estado do Paraná, através de sua Unidade de atendimento na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ nº 79.342.069/0001-53.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia 29 (vinte e nove) de abril de 2019 e a praça de pagamento é a da cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:** O valor obtido será pago em 01 (uma) prestação vencível em 29/04/2019, data essa correspondente ao vencimento final.- **JUROS FIXADOS:** Sobre o valor destinado ao crédito, incidirão juros a taxa efetiva de 7,000000% ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária; os encargos financeiros serão exigíveis proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida.- **INADIMPLEMENTO:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento, incidirão encargos calculados com base na remuneração acumulada do CDI - Certificado de Depósito Interfinanceiro, apurada e divulgada pela CETIP S/A - Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, acrescida de juros a taxa de 12,682503% ao ano, correspondente a 1,000000% ao mês, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária e multa de 2,000000% sobre o total do débito apurado, incluído o principal, encargos, reembolsos e outras verbas convencionadas.- **VALOR DO CRÉDITO:** R\$ 417.861,42 (Quatrocentos e dezessete mil, oitocentos e sessenta e um reais e quarenta e dois centavos), para o custeio agrícola da lavoura de Soja.- Emissão: 09 (nove) de novembro de 2018, na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- A presente Cédula foi registrada também sob nº 27.446, do Livro nº 3-RA, nesta Serventia.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada nesta Serventia Registral Imobiliária.- Custas: 1.260,00 V.R.C. - R\$-121,59, Dou fé.- Mandaguaçu, 13 de novembro de 2018.- O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

AV - 10 - 11.552 - Prot. 111.642 - 22/10/2019 - CANCELAMENTO - Conforme Termo de Quitação expedido em data de 01/07/2019, pela credora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo - Sicredi União PR/SP, com sede na cidade de Maringá-Paraná, assinado e com as firmas devidamente



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCY - OFICIAL
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 11.552/05

continuação da ficha nº 04

FICHA Nº 05

reconhecidas, por seus representantes legais Fabio Cezar Resqueti e Ivan Granzotti, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cédula de Crédito Rural Hipotecária, objeto do R-9-11.552; ficando o imóvel desta matrícula totalmente liberado daquele gravame.- Custas: 63,00 VRC - R\$-12,15, Dou fé.- Mandaguaçu, 24/10/2019.- O Escrevente de Ofício.- Luiz Washington Dercy Dias.-

AV - 11 - 11.552 - Prot. 111.688 - 28/10/2019 - CANCELAMENTO - Conforme Termo de Quitação expedido em data de 18/09/2019, pela credora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo - Sicredi União PR/SP, com sede na cidade de Maringá-Paraná, assinado e com as firmas devidamente reconhecidas, por seus representantes legais Fabio Cezar Resqueti e Ivan Granzotti, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cédula de Crédito Rural Hipotecária, objeto do R-8-11.552; ficando o imóvel desta matrícula totalmente liberado daquele gravame.- Custas: 63,00 VRC - R\$-12,15, Dou fé.- Mandaguaçu, 30/10/2019.- O Escrevente de Ofício.- Luiz Washington Dercy Dias.-

R - 12 - 11.552 - Prot. 114.543 - 17/08/2020 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Nº C02122345-5 - Emitente: Crizostio Junior Huss da Silva, já qualificado nesta matrícula.- Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR SP**, com sede na Rua Santos Dumont, nº 2720, sobreloja, centro, na cidade de Maringá/PR, inscrita no CNPJ sob nº 79.342.069/0001-53, através de sua unidade de atendimento na cidade de Mandaguaçu/PR.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia 21/04/2021.- **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O crédito ora liberado deverá ser pago integralmente, acrescido dos encargos financeiros e demais acessórios, em 01 (uma) única parcela, vencível em 21/04/2021, data essa correspondente ao vencimento final.- **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o valor deste título incidirão juros a taxa efetiva de 6,000000% ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros serão exigíveis proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida.- **INADIMPLENTO:** No caso de impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata

exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, serão cobrados sobre os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, os juros de normalidade, acrescido de encargos moratórios de 1,000000% ao mês, capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor, e o credor terá ainda, em caso de inadimplemento, o direito à multa convencional de 2,000000% incidente sobre o principal e acessórios em débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios.- **VALOR DO CRÉDITO: R\$-913.997,70** (Novecentos e treze mil, novecentos e noventa e sete reais e setenta centavos), destinado para o custeio de Lavoura de Soja, numa área de 372,68 hectares, cultivados em imóvel da Comarca de Anaurilandia/MS.- Emissão: 07/08/2020.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada neste Serviço Registral.- A presente Cédula também foi registrada sob nº 28.177, no Livro nº 3-RA, neste Serviço Registral.- Custas: 630,00 V.R.C. - R\$-121,59. Dou fé.- Mandaguacu, 18/08/2020. O Escrevente de Ofício.- *Maycon Fantin* Maycon Fantin.-

AV - 13 - 11.552 - Prot. 117.156 - 23/04/2021 - CANCELAMENTO - Conforme Termo de Quitação expedido em data de 16/04/2021, pela credora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo - Sicredi União PR/SP, Agência da cidade de Maringá/PR, assinado digitalmente por seus representantes legais, Ivan Granzotti e Fabio Cezar Resqueti, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cédula de Crédito Bancário com Alienação Fiduciária em Garantia, objeto do R-12-11.552; ficando o imóvel desta matrícula liberado daquele gravame.- Custas: 63,00 V.R.C. - R\$-13,66. Dou fé.- Mandaguacu, 10/02/2021.- O Escrevente de Ofício.- *Maycon Fantin* Maycon Fantin.- Selo: 0187435AVAA0000000106921V.-

R - 14 - 11.552 - Prot. 117.511 - 26/05/2021 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA - Nº C12121118-1 - Emitente: Crizosto Junior Huss da Silva, já qualificado nesta matrícula.- Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR SP**, com sede na Rua Santos Dumont, nº 2720, sobreloja, centro, na cidade de Maringá/PR, inscrita no CNPJ sob nº 79.342.069/0001-53, através de sua unidade de atendimento na cidade de Mandaguacu/PR.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia 21/04/2022.- **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** O crédito ora liberado deverá ser pago integralmente, acrescido dos encargos financeiros e demais acessórios, em 01 (uma) única parcela, vencível em 21/04/2022, data essa correspondente ao vencimento final.- **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre o valor



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCI - OFICIAL
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 11.552/6

continuação da ficha nº 05

FICHA Nº 06

deste título incidirão juros a taxa de 0,557648% ao mês, correspondente a 7,000000% ao ano, calculados e capitalizados diariamente, com base na taxa proporcional diária. Os encargos financeiros serão exigíveis proporcionalmente ao valor nominal das prestações de principal, exigidos juntamente com as amortizações do principal, no vencimento e na liquidação da dívida.- **INADIMPLENTO:** No caso de impontualidade nos pagamentos, a qualquer título, sem prejuízo do vencimento antecipado e da imediata exigibilidade de toda a dívida e das demais cominações legais e convencionais, serão cobrados sobre os valores em atraso, enquanto perdurar a inadimplência e por dia de atraso, os juros de normalidade, acrescido de encargos moratórios de 1,000000% ao mês, capitalizados mensalmente. Na hipótese de vencimento antecipado da dívida, por qualquer motivo, os encargos incidirão sobre todo o saldo devedor, e o credor terá ainda, em caso de inadimplemento, o direito à multa convencional de 2,000000% incidente sobre o principal e acessórios em débito, ficando estabelecido que a referida multa não se destinará à cobertura de despesas administrativas, judiciais e/ou honorários advocatícios.- **VALOR DO CRÉDITO:** R\$-1.024.601,67 (Um milhão, vinte e quatro mil, seiscentos e um reais e sessenta e sete centavos), destinado para o custeio de Lavoura de Soja, numa área de 372,68 hectares, cultivados em imóvel da Comarca de Anaurilandia/MS.- Emissão: 21/05/2021, na cidade de Mandaguáçu/PR.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada neste Serviço Registral.- Custas: 630,00 V.R.C. - R\$-136,71, Dou fé.- Mandaguáçu, 04/06/2021.- O Escrevente de Ofício.- Vinicius de Moraes.-
Selo: 0187435SVAA0000000021921W.-

AV – 15 – 11.552 – Prot. 122.585 – 11/10/2022 – CANCELAMENTO – Conforme consta do Termo de Quitação expedido em data de 30/09/2022, pela credora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Dexis – Sicredi Dexis, na cidade de Maringá/PR, assinado e com as firmas reconhecidas dos seus representantes legais, Ligia Franco de Oliveira e Ivan Granzotti, a qual foram anexados os documentos necessários, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cédula de Crédito Bancário com Alienação Fiduciária, em Garantia, objeto do R-14-11.552; ficando o imóvel desta matrícula liberado daquele gravame.- Custas: 63,00 V.R.C. – R\$-15,49, Dou fé.- Mandaguáçu, 13 de outubro de 2022.- O Escrevente de Ofício.- Maycon Fantin.-
Selo: F743J.XQqPT.usbsI-CZfmk.ej4RT.-

R – 16 – 11.552 – Prot. 123.441 – 19/01/2023 - CÉDULA RURAL HIPOTECÁRIA – 1º GRAU – Nº 154535/3753/2023 – Emitente: Crizosto Junior Huss da Silva, já qualificado nesta matrícula.- Credora: **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição Financeira sob a forma de empresa pública, vinculada ao Ministério da Fazenda, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília no Distrito Federal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.360.305/0001-04, através de sua Agência 3753, na cidade de Mandaguçu/PR, inscrita no CNPJ nº 00.360.305/3753-45.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia **13/10/2023**.- **CONDIÇÕES DE PAGAMENTO:** Obrigo-me a pagar a credora, em 01 (uma) parcela vencível em **13/10/2023**, o valor correspondente ao saldo devedor de principal acrescido dos encargos financeiros pactuados e demais acessórios ou os valores correspondentes ao resultado da divisão do saldo devedor, verificado nas respectivas datas, pelo número de prestações a pagar.- **ENCARGOS FINANCEIROS:** Sobre os valores lançados na conta vinculada ao presente financiamento, bem como o saldo devedor daí decorrente, incidirão juros a taxa efetiva de 19,00% ao ano, os referidos encargos serão: a) apurados com capitalização diária, inclusive com aplicação “pro rata”; b) exigidos juntamente com as amortizações e remições de capital, proporcionalmente aos seus valores normais, no vencimento e na liquidação da dívida e c) nos casos de contratos com a utilização de recursos do Funcafé, são exigidos juntamente com as amortizações ou remições de capital, no vencimento e na liquidação da dívida considerado o valor total dos encargos apurados no período.- **INADIMPLENTO:** Em caso de descumprimento de qualquer obrigação legal ou convencional, ou no caso de vencimento antecipado da operação, serão exigidos, a partir do inadimplemento, calculados sobre o saldo devedor diário, capitalizados diariamente e devidos cumulativamente, os encargos financeiros a seguir, em substituição aos encargos de normalidade pactuados: a)- atualização monetária diária pela TR – Taxa Referencial ou índice que venha a sucedê-la; b) Juros remuneratórios, à taxa contratada no período de normalidade contratual; c) Juros de mora de 1% ao ano sobre o saldo devedor vencido; d) Multa de 2% sobre o valor da dívida não paga e em caso de cobrança judicial e ou extrajudicial, serão devidos custos, emolumentos e honorários advocatícios ora fixados à razão de 10% sobre o valor total devido.- **VALOR DO CRÉDITO: R\$-1.413.202,54** (Um milhão, quatrocentos e treze mil, duzentos e dois reais e cinquenta e quatro centavos), para o custeio da Lavoura de Milho.- Emissão: 16/01/2023, na cidade de Mandaguçu/PR.- A presente Cédula também foi registrada sob nº 28.845, do Livro nº 3-RA, neste Serviço Registral Imobiliário.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada neste Serviço Registral Imobiliário.- Custas: 630,00 V.R.C. – R\$-



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCI - OFICIAL
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 11.552/07

continuação da ficha nº 06

FICHA Nº 07

154,98, Dou fé.- Mandaguaçu, 23 (vinte e três) de janeiro de 2023. O Escrevente de Ofício.-
Selo: F743V.NJqPE.T68Io-bfHWV.J4j7O.-
Maycon Fantin Maycon Fantin.-

AV - 17 - 11.552 - Prot. 124.191 - 14/4/2023 - CANCELAMENTO - Nos termos da Carta de Autorização para Cancelamento/Baixa de Hipoteca em Financiamento no Crédito Rural, expedida em data de 02/05/2023, pela credora Caixa Econômica Federal, assinada e com a firma reconhecida de seu representante legal, Luiz Ricardo Rodrigues Maciel (Cédula de Identidade RG. nº 9.048.182-7-PR e CPF nº 055.179.209-42), promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cédula Rural Hipotecária de Primeiro Grau objeto do R-16-11.552; ficando o imóvel desta matrícula liberado daquele gravame. Custas: 63,00 VRC - R\$-15,49.- SELO: SFRI1.EEAJ7.N24KT-dDEJZ.E743q. Dou fé.- Mandaguaçu, 03/05/2023.- O Escrevente de Ofício.-
Maycon Fantin Maycon Fantin.-

R - 18 - 11.552 - Prot. 126.904 - 24/01/2024 - COMPRA E VENDA - Transmitente: Crizosto Junior Huss da Silva, já qualificado.- Adquirente: **TERRA MADRE HOLDING LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.152.074/0001-86, com sede na Rua Joaquim Murtinho, 383, Zona 04, na cidade de Maringá/PR, neste ato representada por seu administrador não sócio Celso Ferreira, brasileiro, casado, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG. nº 455.599-6-PR e CPF nº 013.509.009-15, residente e domiciliado na Rua Joaquim Murtinho, 383, Zona 04, na cidade de Maringá/PR.- Título: **COMPRA E VENDA** - Escritura Pública de Venda e Compra, lavrada em data de 28/12/2023, às fls. 146/149, do Livro nº 302-N, do Serviço Distrital de Iguatemi, Comarca de Maringá/PR.- Preço: R\$-1.300.000,00 (Um milhão e trezentos mil reais).- Valor Fiscal: R\$- 2.202.200,00 (Dois milhões, duzentos e dois mil e duzentos reais).- I.T.B.I recolhido pela Guia nº 259/2024, quitada em data de 23/01/2024, no valor de R\$-44.044,00.- C.N.D. Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida em data de 30/11/2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 7.180.317-3, com a área total de 31,4 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, Emissão Exercício 2023, que contém: Código do Imóvel Rural: 950.092.920.100-6; denominação do imóvel rural: Sítio São Sebastião IV; área total: 31,4000 hectares; módulo rural: não consta; nº módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: 16,0000 ha; nº de módulos fiscais: 1,9625; fração

mínima de parcelamento: 2,00 hectares; classificação fundiária: Pequena Propriedade; número do CCIR: 58955969230.- Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR – Registro no CAR: PR-4117404-9C38.C3D9.F22B.425C.A02B.17AF.CC2E.CC35, cadastrado em data de 11/06/2015.- Consultas realizadas na C.N.I.B., em nome das partes.- Condições: As constantes do título.- Que a outorgada compradora tem total conhecimento e aceitação acerca da averbação de Termo de Responsabilidade de Compromisso, objeto da AV-2-11.552.- Funrejus recolhido em data de 22/12/2023, conforme a Guia nº 14000000009961916-0, no valor de R\$-3.146,00, complementado pela Guia nº 14000000010097688-9, recolhida em 06/02/2024, no valor de R\$-1.258,40.- Emitida a D.O.I.- Custas: 4.312,00 V.R.C. – R\$-1.194,42.- Selo: SFRI2.P5Pmv.mo435-tGqJJF743q.- Dou fé.- Mandaguagu, 19/02/2024.- A Escrevente Substituta.-

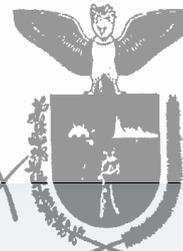
Ariane Rodrigues Tavares.-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,62

Visualização disponibilizada em www.registratransparencia.gov.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCÍ - REGISTRADORA
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 16.430

DATA: 09/07/2012

FICHA Nº 01

Lote de terras sob n.ºs. 190/190-A (remanescente), localizado na Gleba Chapecó, com a área de 3,333333 alqueires paulistas, iguais a 8,066670 hectares, correspondentes a 80.666,70 metros quadrados, situado neste Município de Mandaguaçu, Estado do Paraná, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego Piracatu, segue confrontando com o lote nº 190/190-A-1, no rumo OESTE – 917,00 metros, até um marco cravado no Espigão; daí, mede-se pelo dito Espigão, no rumo SE 20º07' NO – 91,24 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº 190/B no rumo LESTE – 920,00 metros, até um marco fincado na margem direita do Córrego Piracatu; e, finalmente, descendo por este segue até o ponto de partida. - Registros Anteriores: R-1-10.724 e R-2-2998, com posterior matrícula nº 16.429, do Livro nº 2-RG, desta Serventia Registral Imobiliária.- O Escrevente de Ofício.-

Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

PROPRIETÁRIOS: CARLOS WANDERLEY CODALE (Cédula de Identidade RG. nº 483.926-9-PR e CPF nº 055.910.829-04) e sua cónjuge **MARIA LUIZA DE ARAUJO CODALE** (Cédula de Identidade RG. nº 6.140.364-7-PR e CPF nº 899.015.689-00), casados sob o regime da comunhão universal de bens; **JOSÉ VALDOIR CODALE** (Cédula de Identidade RG. nº 867.623-PR e CPF nº 204.704.289-53) e sua cónjuge **MARLENE VOLPATO CODALE** (Cédula de Identidade RG. nº 6.525.347-0-PR e CPF nº 034.004.809-32), casados sob o regime da comunhão universal de bens e **CLAIRIS CODALE CALOI** (Cédula de Identidade RG. nº 7.803.910-8-PR e CPF nº 035.145.399-79) e seu cónjuge **JOSÉ CALOI FILHO** (Cédula de Identidade RG. nº 5.290.473-0-PR e CPF nº 063.284.159-15), casados sob o regime da comunhão universal de bens; todos brasileiros, eles agricultores, elas do lar, residentes e domiciliados no Sítio São José, Lote 184, no Município de Mandaguaçu, Estado do Paraná.-

R – 1 – 16.430 – Prot. 82.480 – 09/07/2012 – DIVISÃO AMIGÁVEL – O imóvel desta matrícula foi adquirido por **CLAIRIS CODALE CALOI** e seu cónjuge **JOSÉ CALOI FILHO**, já qualificados nesta matrícula, através de **DIVISÃO AMIGÁVEL**, por Escritura Pública lavrada em data de 11 (onze) de maio de 2012, às fls. 067/070, do Livro nº 58-N, pelo Tabelionato do Distrito de Pulinópolis, neste Município e Comarca de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- Valor: R\$-22.000,00 (Vinte e dois mil reais).-

SEGUIE NO VERSO 119

Certidões Negativas de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, expedidas em data de 10 de maio de 2012, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente aos n.ºs. do imóvel na Receita Federal – NIRFs.: 1.178.770-8, com a área de 12,1 hectares e 1.178.769-4, com a área de 12,1 hectares.- Certificados de Cadastro de Imóvel Rural - CCIRs, Emissão 2006/2007/2008/2009, que contém: Código do imóvel rural: 715.077.007.803-0; área total: 12,1000 hectares; módulo fiscal: 14,00 hectares; n.º de módulos fiscais: 0,86; fração mínima de parcelamento: 3,0000 hectares; classificação fundiária: minifúndio; número do CCIR: 01061367093 e 715.077.000.892-9; área total: 12,1000 hectares; módulo fiscal: 14,0000 hectares; n.º de módulos fiscais: 0,8600; fração mínima de parcelamento: 3,0000 hectares; classificação fundiária: minifúndio; número do CCIR: 01061125090.- Condições: As do título.- Registro isento do recolhimento do Furejus, conforme artigo 3º, inciso VII, Letra b, n.º 17, da Lei n.º 12.604, de 02 de julho de 1999, que alterou os dispositivos da Lei n.º 12.216, de 15/07/98, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Paraná.- Custas: 3.652,00 VRC – R\$-514,93, Dou fé.- Mandaguaçu, 09/07/2012.- O Escrevente de Ofício. Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R - 2 - 16.430 - Prot. 84.678 - 02/05/2013 - CEDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO COM GARANTIA HIPOTECÁRIA DE 1º GRAU - N.º B32130474-6 - Emitente:

Francisco Emerson Caloi, brasileiro, casado, vendedor ambulante, inscrito no CPF n.º 848.765.069-49, residente e domiciliado no Município de Mandaguaçu, Estado do Paraná e como avalistas e intervenientes garantidores José Caloi Filho e sua cónjuge Clairis Codale Caloi, já qualificados nesta matrícula.- Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ – SICREDI UNIÃO PR**, com sede à Rua Santos Dumont, 2720, sobreloja, na cidade de Maringá, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 79.342.069/0001-53, através de sua Unidade de atendimento na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia 27 (vinte e sete) de abril de 2014 e a praça de pagamento é na unidade de atendimento da Cooperativa na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:** O valor obtido será pago em 01 (uma) única parcela vencível em 27/04/2014, data essa correspondente ao vencimento final.- **JUROS FIXADOS:** Sobre o saldo médio devedor apresentado no mês, assim considerado o período compreendido entre o primeiro dia útil do cálculo e o primeiro dia útil do mês anterior, incidirão encargos denominados básicos, de acordo com a remuneração acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, aos



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO PARANÁ - COMARCA DE MANDAGUAÇU
REGISTRO DE IMÓVEIS
ANGELINA SILVEIRA DERCÍ - REGISTRADORA
LIVRO Nº 02 - REGISTRO GERAL



MATRÍCULA Nº 16.430/02

Continuação da ficha nº 01

FICHA Nº 02

quais serão somados os encargos adicionais à taxa efetiva de 22,564261% ao ano (1,710000% ao mês), capitalizados mensalmente, no vencimento e na liquidação da dívida.- **ENCARGOS MORATÓRIOS:** A contar do vencimento ordinário ou extraordinário (antecipado) desta cédula, passará a incidir a remuneração acumulada, no período, dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (CDI), apurada e divulgada pela CETIP S/A – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, ou por outro índice ou metodologia que o mercado financeiro ou a autoridade normativa venham a instituir em substituição, mais juros efetivos anuais de 124,966706% e ainda multa moratória de 2% (dois por cento) incidente sobre o débito total apurado, incluídos principal e todos os encargos.- **VALOR DO CRÉDITO:** R\$-95.000,00 (Noventa e cinco mil reais), para abertura de um limite de crédito rotativo a favor do emitente.- Emissão: 02 de maio de 2013, em Mandaguçu.- A presente Cédula foi registrada também sob nº 24.360, do Livro nº 3-RA, nesta Serventia.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula que fica arquivada nesta Serventia.- Funrejus recolhido em data de 02 de maio de 2013, conforme a Guia nº 13012255030134000, no valor de R\$-190,00.- Custas: 1.260,00 VRC - R\$-88,83, Dou fé.- Mandaguçu, 02 de maio de 2013. O Escrevente de Ofício.

Victor Cesar Zanardo Borgonhone

AV – 3 – 16.430 – Prot. 96.889 – 23/06/2016 – ADITIVO – Nos termos do Aditivo de Retificação e Ratificação a Cédula de Crédito Bancário, datado de 04 (quatro) de maio de 2016, devidamente assinado pelas partes contratantes, com as firmas reconhecidas, promovo a presente averbação, com relação ao R-2-16.430, para fazer constar a prorrogação do prazo de vencimento para **04 (quatro) de maio de 2017** e a retificação da cláusula que trata da Novação dos Encargos Financeiros, ficando convencionado que sobre o saldo devedor na data-base da Cédula especificada, a partir desta data, incidirão encargos denominados básicos, calculados com base no CDI (Certificado de Depósito Interfinanceiro), somados a encargos adicionais à taxa efetiva de 1,90% ao mês, correspondente a 25,34% ao ano, capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. Na hipótese de liquidação ou amortização do empréstimo fora do dia de referência, incidirão juros calculados “pro rata”. Ficaram ratificadas todas as demais cláusulas e condições da cédula ora aditada, não alteradas pelo aditivo aqui averbado, cuja via não negociável fica arquivada nesta Serventia.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-196,19, Dou fé.- Mandaguçu, 23 de junho de 2016.- O

Escrevente de Ofício.-
Borgonhone.-

Victor Cesar Zanardo

R - 4 - 16.430 - Prot. 100.133 - 31/03/2017 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

COM GARANTIA HIPOTECÁRIA DE 2º GRAU - Nº B72130557-0 - Emitente:

Francisco Emerson Caloi e como avalistas e intervenientes garantidores José Caloi Filho e sua cônjuge Clairis Codale Caloi, todos já qualificados nesta matrícula.-

Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO DE LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO - SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede à Rua Santos Dumont, 2720, sobreloja, na cidade de Maringá, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.342.069/0001-53, através de sua Unidade de atendimento na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **PRAZO DE**

PAGAMENTO: O vencimento final se dará no dia 25 (vinte e cinco) de março de 2018 e a praça de pagamento é na unidade de atendimento da Cooperativa na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:** O valor obtido

será pago em 01 (uma) única parcela vencível em 25/03/2018, data essa correspondente ao vencimento final.- **ENCARGOS:** A taxa de juros será fixada a cada liberação de desconto, a qual o Associado aceita com a simples aposição da assinatura do respectivo borderô, em forma física ou por uso de senha na transmissão dos borderô através do site do Sicredi.- **ENCARGOS DA INADIMPLÊNCIA:** Sobre qualquer

quantia devida e não paga no seu vencimento, serão devidos desde a data do atraso a taxa de juros de inadimplência fixada a cada operação de desconto, a qual o Associado aceita com a simples aposição da assinatura do respectivo borderô, em forma física ou por uso de senha na transmissão dos borderôs através do site do Sicredi e ainda sobre o total devido, será aplicada multa de 2% (dois por cento).- **VALOR DO CRÉDITO:**

R\$-70.000,00 (Setenta mil reais), para abertura de um limite de crédito exclusivamente para operações de desconto de "recebíveis".- Emissão: 30 de março de 2017, na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- A presente Cédula foi registrada também sob nº 26.435, do Livro nº 3-RA, nesta Serventia.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada nesta Serventia.- Funrejus recolhido em 31 de março de 2017, conforme a Guia nº 140000000002442810-3, no valor de R\$-140,00.- Custas: 4.312,00 (VRC - R\$-392,39, Dou fé.- Mandaguaçu, 31 de março de 2017. O Escrevente de Ofício.-

Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R - 5 - 16.430 - Prot. 100.369 - 28/04/2017 - CÉDULA DE CRÉDITO BANCÁRIO

COM GARANTIA HIPOTECÁRIA DE 3º GRAU - Nº B72130993-1 - Emitente:

Caloi Comércio de Frutas Eireli ME., com sede na Estrada Onze Irmãos, s/nº, no Município de Mandaguaçu, Estado do Paraná, inscrito no CNPJ nº 24.001.081/0001-



MATRÍCULA Nº 16.430/03

Continuação da ficha nº 02

FICHA Nº 03

02, com aval de Francisco Emerson Caloi (CPF nº 848.765.069-49) e sua cõnjuge Iracema Dias de Souza Caloi (CPF nº 001.080.869-84) e Lucas de Souza Caloi (CPF nº 109.286.019-35) e também como avalistas e intervenientes garantidores José Caloi Filho e sua cõnjuge Clairis Codale Caloi, ambos já qualificados nesta matrícula.- Credora: **COOPERATIVA DE CRÉDITO E INVESTIMENTO LIVRE ADMISSÃO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, com sede à Rua Santos Dumont, 2720, sobreloja, na cidade de Maringá, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF sob nº 79.342.069/0001-53, através de sua Unidade de atendimento na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **PRAZO DE PAGAMENTO:** O vencimento final se dará no dia 26 (vinte e seis) de abril de 2018 e a praça de pagamento é na unidade de atendimento da Cooperativa na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- **CONDIÇÕES DO PAGAMENTO:** O valor obtido será pago em 01 (uma) única parcela vencível em 26/04/2018, data essa correspondente ao vencimento final.- **ENCARGOS:** A taxa de juros será fixada a cada liberação de desconto, a qual o Associado aceita com a simples aposição da assinatura do respectivo borderô, em forma física ou por uso de senha na transmissão dos borderô através do site do Sicredi.- **ENCARGOS DA INADIMPLÊNCIA:** Sobre qualquer quantia devida e não paga no seu vencimento, serão devidos desde a data do atraso a taxa de juros de inadimplência fixada a cada operação de desconto, a qual o Associado aceita com a simples aposição da assinatura do respectivo borderô, em forma física ou por uso de senha na transmissão dos borderôs através do site do Sicredi e ainda sobre o total devido, será aplicada multa de 2% (dois por cento).- **VALOR DO CRÉDITO:** R\$-70.000,00 (Setenta mil reais), para abertura de um limite de crédito exclusivamente para operações de desconto de "recebíveis".- Emissão: 26 de abril de 2017, na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná.- A presente Cédula foi registrada também sob nº 26.490, do Livro nº 3-RA, nesta Serventia.- Demais cláusulas e condições constam da via não negociável da cédula, que fica arquivada nesta Serventia.- Funrejus recolhido em 28 de abril de 2017, conforme a Guia nº 140000000002516329-4, no valor de R\$-140,00.- Custas: 4.312,00 VRC - R\$-392,39, Dou fé.- Mandaguaçu, 28 de abril de 2017. O Escrevente de Ofício.-

Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

AV - 6 - 16.430 - Prot. 101.216 - 11/07/2017 - ADITIVO - Nos termos do Aditivo

SEGUIE NO VERS 123

de Re-Ratificação à Cédula de Crédito Bancário, datado de 03 (três) de maio de 2017, devidamente assinado pelas partes contratantes, com as firmas reconhecidas pelo 4º Tabelionato de Notas da cidade e Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná e pelo Tabelionato desta cidade e Foro Regional de Mandaguçu, da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, promovo a presente averbação, com relação ao R-2-16.430, para fazer constar o seguinte: 1º)- a alteração do prazo de vencimento, passando a vencer-se em **04 (quatro) de maio de 2018**; 2º)- a retificação da cláusula que trata da Novação dos Encargos Financeiros, ficando convencionado que sobre o saldo devedor na data-base da Cédula especificada, a partir desta data, incidirão juros a taxa efetiva de 2,90% ao mês, correspondentes a 40,29% ao ano, capitalizados mensalmente, no vencimento, nas amortizações e na liquidação da dívida. Na hipótese de liquidação ou amortização do empréstimo fora do dia de referência, incidirão juros calculados "pro rata"; 3º)- A inclusão da avalista **CLAIRIS CODALE CALOI** (CPF nº 035145.399-79). Ficaram ratificadas todas as demais cláusulas e condições da cédula ora aditada, não alteradas pelo aditivo aqui averbado, cuja via não negociável fica arquivada nesta Serventia.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-98,09. Dou fé.- Mandaguçu, 11 de julho de 2017.- O Escrevente de Ofício. Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R – 7 – 16.430 – Prot. 104.508 – 29/03/2018 – DAÇÃO EM PAGAMENTO – Nos termos da Escritura Pública de Confissão de Dívida com Dação em Pagamento, lavrada em data de 27 (vinte e sete) de março de 2018, pelo 4º Tabelionato de Notas da cidade e Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, às fls. 065 a 068 verso, do Livro nº 0975-N, o imóvel desta matrícula foi dado em pagamento pelos proprietários José Caloi Filho e sua cônica Cláiris Codale Caloi, ambos já qualificados nesta matrícula, na qualidade de outorgantes dadores, em favor da outorgada credora/tomadora **COOPERATIVA DE CRÉDITO, POUPANÇA E INVESTIMENTO UNIÃO PARANÁ/SÃO PAULO – SICREDI UNIÃO PR/SP**, instituição financeira, sociedade cooperativa, com sede e foro na Rua Santos Dumont, nº 2720 – Sobreloja, centro, na cidade de Maringá, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF nº 79.342.069/0001-53, com Ata da 31ª Assembleia Geral Ordinária e 25ª Assembleia Geral Extraordinária de Delegados, devidamente registrada na Junta Comercial do Paraná - JUCEPAR nº 20172978602, neste ato representada por seus procuradores Valdirene Aparecida Viegas Morello Gomes (Cédula de Identidade RG. nº 6.136.649-0-PR e CPF nº 017.142.009-81), contadora e Jonas Dionísio da Silva (Cédula de Identidade Profissional nº 55776, emitida pela OAB/PR e CPF nº 039.032.279-27), advogado; ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados, a primeira na Rua das Azaleias, nº 1249, Casa 9, Jardim Verônica e o segundo na Rua



MATRÍCULA Nº 16.430/04

Continuação da ficha nº 03

FICHA Nº 04

Monte Cáceros, nº 657, Apartamento nº 103, Zona 03, ambos na cidade de Maringá, Estado do Paraná, pelo valor de **R\$-376.590,23 (Trezentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa reais e vinte e três centavos)**, sendo que o imóvel desta matrícula foi dado em pagamento para quitação das dívidas feitas pelos devedores **Caloi Comércio de Frutas Eireli – ME**, empresa individual de responsabilidade limitada, estabelecida na Estrada Onze Irmãos, s/n, Lote 184-B, Zona Rural, na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná, inscrita no CNPJ/MF nº 24.001.081/0001-02, devidamente registrado na Junta Comercial do Estado do Paraná – JUCEPAR sob nº 41 6 0041745-3, neste ato representada por seu titular, senhor Lucas de Souza Caloi, brasileiro, solteiro, maior, empresário, portador da Cédula de Identidade RG. nº 14.528.080-0-PR e inscrito no CPF nº 109.286.019-35, residente e domiciliado na Estrada Onze Irmãos, s/nº, Lote 184-B, Zona Rural, na cidade de Mandaguaçu, Estado do Paraná; **Francisco Emerson Caloi** (Cédula de Identidade RG. nº 5.290.461-7-PR e CPF nº 848.765.069-49) e sua cônjuge **Iracema Dias de Souza Caloi** (Cédula de Identidade RG. nº 5.528.117-3-PR e CPF nº 001.080.869-84), brasileiros, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados na Estrada Federal, Lote nº 184-B, Chácara 03 Irmãos, Vila Guadiana, no Município de Mandaguaçu, Estado do Paraná e **José Caloi Filho** e sua cônjuge **Clairis Codale Caloi**, ambos já qualificados nesta matrícula, referente aos seguintes contratos havidos entre a Credora/Tomadora e os Devedores: A) Devedora – **Caloi Comércio de Frutas Eireli – ME**: I) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B72133104-0; Valor Negociado: R\$-17.366,28 (Dezessete mil, trezentos e sessenta e seis reais e vinte e oito centavos). II) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B72133493-6; Valor Negociado: R\$-7.583,06 (Sete mil, quinhentos e oitenta e três reais e seis centavos). III) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130030-8; Valor Negociado: R\$-5.146,96 (Cinco mil, cento e quarenta e seis reais e noventa e seis centavos). IV) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130045-6; Valor Negociado: R\$-2.000,00 (Dois mil reais). V) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130232-7; Valor Negociado: R\$-1.293,49 (Um mil, duzentos e noventa e três reais e quarenta e nove centavos). VI) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130332-3; Valor Negociado: R\$-4.054,74 (Quatro mil, cinquenta e quatro reais e setenta e quatro centavos). VII) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130334-0; Valor Negociado: R\$-2.000,00 (Dois mil reais). VIII) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130364-1; Valor Negociado: R\$-3.100,00 (Três mil e

cem reais). IX) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130390-0; Valor Negociado: R\$-2.500,00 (Dois mil e quinhentos reais). X) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130407-9; Valor Negociado: R\$-425,00 (Quatrocentos e vinte e cinco reais). XI) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130549-0; Valor Negociado: R\$-7.500,00 (Sete mil e quinhentos reais). XII) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130557-1; Valor Negociado: R\$-6.000,00 (Seis mil reais). XIII) Cédula Mãe: B721309931; Borderô: B82130587-3; Valor Negociado: R\$-3.800,00 (Três mil e oitocentos reais). XIV) Cheque Especial nº 81640-1; Valor Negociado: R\$-10.824,79 (Dez mil, oitocentos e vinte e quatro reais e setenta e nove centavos). B) Devedor – **Francisco Emerson Caloi**: I) Borderô: B32130474-6; Valor Negociado: R\$-116.157,85 (Cento e dezesseis mil, cento e cinquenta e sete reais e oitenta e cinco centavos). II) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132129-0; Valor Negociado: R\$-1.600,69 (Um mil, seiscentos reais e sessenta e nove centavos). III) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132203-2; Valor Negociado: R\$-3.631,90 (Três mil, seiscentos e trinta e um reais e noventa centavos). IV) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132330-6; Valor Negociado: R\$-11.567,68 (Onze mil, quinhentos e sessenta e sete reais e sessenta e oito centavos). V) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132453-1; Valor Negociado: R\$-5.427,20 (Cinco mil, quatrocentos e vinte e sete reais e vinte centavos). VI) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132523-6; Valor Negociado: R\$-5.729,25 (Cinco mil, setecentos e vinte e nove reais e vinte e cinco centavos); VII) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132552-0; Valor Negociado: R\$-2.948,13 (Dois mil, novecentos e quarenta e oito reais e treze centavos). VIII) Cédula Mãe: B721305570; Borderô: B72132693-3; Valor Negociado: R\$-17.223,69 (Dezessete mil, duzentos e vinte e três reais e sessenta e nove centavos). IX) Borderô: B72123540-7; Valor Negociado: R\$-21.923,73 (Vinte e um mil, novecentos e vinte e três reais e setenta e três centavos). X) Borderô: B82130439-7; Valor Negociado: R\$-23.828,37 (Vinte e três mil, oitocentos e vinte e oito reais e trinta e sete centavos). C) Devedor – **José Caloi Filho**: I) Cédula Mãe: B721314030; Borderô: B82120742-1; Valor Negociado: R\$-17.118,78 (Dezessete mil, cento e dezoito reais e setenta e oito centavos). II) Borderô: B62131569-7; Valor Negociado: R\$-7.420,41 (Sete mil, quatrocentos e vinte reais e quarenta e um centavos). III) Borderô: B72131839-6; Valor Negociado: R\$-37.329,13 (Trinta e sete mil, trezentos e vinte e nove reais e treze centavos). IV) Borderô: B72131851-5; Valor Negociado: R\$-2.223,65 (Dois mil, duzentos e vinte e três reais e sessenta e cinco centavos). V) Borderô: B72132419-1; Valor Negociado: R\$-13.118,14 (Treze mil, cento e dezoito reais e quatorze centavos). VI) Cédula Mãe: B721314030; Borderô: B72132762-0; Valor Negociado: R\$-5.735,99 (Cinco mil, setecentos e trinta e cinco reais e noventa e nove centavos). VII) Cédula Mãe: B721314030; Borderô: B72133094-9; Valor Negociado: R\$-2.780,03 (Dois mil, setecentos e oitenta reais e três centavos). VIII) Cédula Mãe: B721314030; Borderô:



MATRÍCULA Nº 16.430/05

Continuação da ficha nº 04

FICHA Nº 05

B72133148-1; Valor Negociado: R\$-2.764,91 (Dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa e um centavos). IX) Cédula Mãe: B721314030; Borderô: B72133183-0; Valor Negociado: R\$-2.791,67 (Dois mil, setecentos e noventa e um reais e sessenta e sete centavos). X) Cartão Visa; Valor Negociado: R\$-1.674,71 (Um mil, seiscentos e setenta e quatro reais e setenta e um centavos).- Os Devedores confessam-se devedores à credora/tomadora da importância líquida, certa e exigível de **R\$-376.590,23** (Trezentos e setenta e seis mil, quinhentos e noventa reais e vinte e três centavos), ficando consignado que no caso da não concretização deste negócio jurídico independente de qualquer causa, por parte dos Devedores ou dos Dadores, fica restabelecido o valor original da dívida, ocorrendo seu vencimento antecipado, conforme artigo 333, do Código Civil Brasileiro, considerando vencido o saldo que restar, ou a sua totalidade se nada tiver sido pago, e exigir o seu pronto cumprimento, bem como a imposição de multa de 10% (dez por cento) sobre os débitos, independente de aviso extrajudicial ou de interpelação judicial.- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia nº 313/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de Mandaguaçu, Estado do Paraná, devidamente quitada em data de 28 de março de 2018.- Foi apresentada as Certidões Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, a qual abrange inclusive as contribuições sociais, emitida aos 02/03/2017 e 14/03/2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, em nome dos outorgantes dadores.- Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural, emitida aos 26 (vinte e seis) de março de 2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao Número do Imóvel na Receita Federal – **NIRF: 8.133.938-0**, com a área total de 8,0 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR Emissão Exercício 2017, que contém: Código do Imóvel Rural: 950.165.853.682-8; denominação do imóvel rural: Chácara da Tina; área total: 8,0666 hectares; módulo rural: não consta; nº de módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: não consta; nº de módulos fiscais: 0,5761; fração mínima de parcelamento: 3,00 há; classificação fundiária: Minifúndio; número do CCIR: 14837927188.- Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR – Registro no CAR: PR-4114104-0CE86A6BABB64E16A50EDF63539D5711, cadastrado em 30 de abril de 2015.- Foram feitas as consultas na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em data de 29/03/2018, em nome dos outorgantes dadores, com Códigos HASH: 3446.c22a.f618.68b4.9053.d253.4d8e.3f12.d5b7.263f e 884e.f85d.2837.4c9e.c5a2.

058a.24be.8a65.c86f.3144.- As partes elegem o foro central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes do presente instrumento, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.- Condições: As do título.- Consta da Escritura que deu base ao presente registro que a ora Credora/Tomadora, dá quitação total de todos os contratos mencionados neste registro:- Funrejus recolhido em data de 27 de março de 2018, conforme a Guia nº 14000000003447275-0, no valor de R\$-930,00.- **EMITIDA A DOI.-** Custas: 4.312,00 VRC – R\$-832,21, Dou fé. Mandaguaçu, 29 de março de 2018.- O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

AV – 8 – 16.430 – Prot. 104.509 – 29/03/2018 – CANCELAMENTO – Nos termos da autorização expressa na Escritura Pública lavrada em data de 27 (vinte e sete) de março de 2018, pelo 4º Tabelionato de Notas da cidade e Foro Central da Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, às fls. 065 a 068 verso, do Livro nº 0975-N, na qual comparece como credora a Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo – Sicredi União PR/SP, neste ato representada pelos procuradores Valdirene Aparecida Viegas Morello Gomes e Jonas Dionisio da Silva, promovo a presente averbação para fazer constar o cancelamento das Cédulas de Crédito Bancário com Garantias Hipotecárias e seus respectivos aditivos, objeto dos Registros nºs. 02, 04 e 05 e as Averbações nºs 03 e 06, na matrícula nº 16.430, tendo em vista a Dação em Pagamento ora efetiva e objeto do R-7-16.430; ficando consequentemente o imóvel desta matrícula totalmente liberado daqueles gravames.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-208,05, Dou fé.- Mandaguaçu, 29 de março de 2018.- O Escrevente de Ofício.- Victor Cesar Zanardo Borgonhone.-

R – 9 – 16.430 – Prot. 106.587 – 17/09/2018 – COMPRA E VENDA – Transmitente: Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento União Paraná/São Paulo – Sicredi União PR/SP, já qualificada nesta matrícula, neste ato representada por seu Diretor Executivo Rogério Machado (Cédula de Identidade RG. nº 7044399157-RS e CPF nº 556.850.300-10), divorciado e por seu Diretor de Operações Walter Luiz Silva (Cédula de Identidade RG. nº 4.084.443-0-PR e inscrito no CPF nº 556.349.749-68), casado, ambos brasileiros, contadores, residentes e domiciliados, o primeiro na Avenida Cerro Azul, nº 2649, zona 02 e o segundo na Avenida Prudente de Moraes, nº 301, Apartamento 1503 B, ambos na cidade de Maringá, Estado do Paraná.- Adquirente: **ILDEU CARLOS CANALLI JUNIOR**, brasileiro, casado sob regime da comunhão parcial de bens com Ana Isabel Polletini de Mello Canalli (Cédula de Identidade RG. nº 15.070.873-7-PR e CPF nº 300.716.718-38), capaz, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação CNH nº 01270096595-PR e inscrito no CPF nº 037.659.789-



MATRÍCULA Nº 16.430/06

Continuação da ficha nº 05

FICHA Nº 06

57, residente e domiciliado à Rua Barroso, nº 780, apartamento 901, zona 03, na cidade de Maringá, Estado do Paraná.- Título: **COMPRA E VENDA** – Escritura Pública lavrada em data de 09 (nove) de agosto de 2018, pelo 4º Tabelionato de Notas do Foro Central da cidade e Comarca da Região Metropolitana de Maringá, Estado do Paraná, às fls. 145/147, do Livro nº 0987-N.- Preço: **R\$-420.000,00** (Quatrocentos e vinte mil reais), cuja importância será paga da seguinte forma: **R\$-63.000,00** (Sessenta e três mil reais), pagos no ato através de TED (Transferência Eletrônica Disponível) na conta corrente nº 88.723-2, agência 0718, Banco 748, de titularidade da outorgante vendedora, de cujo valor é dado ampla e geral quitação, servindo o recibo da operação como recibo de pagamento e o restante, ou seja, **R\$-357.000,00** (Trezentos e cinquenta e sete mil reais), serão pagos em 05 (cinco) parcelas fixas e anuais, no valor de **R\$-71.400,00** (Setenta e um mil e quatrocentos reais) cada uma delas, com vencimento em **18/07/2019, 18/07/2020, 18/07/2021, 18/07/2022 e 18/07/2023**, sendo que todas essas parcelas deverão ser quitadas pelo comprador através de TED (Transferência Eletrônica Disponível), na conta corrente nº 88.732-2, agência 0718, Banco 748, de titularidade da vendedora, sendo reconhecida a quitação das referidas parcelas após a comprovação do valor na referida conta.- Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis recolhido pela Guia nº 1095/2018, expedida pela Prefeitura Municipal de Mandaguaçu, Estado do Paraná, devidamente quitada em data de 12 de setembro de 2018.- Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em data de 16 de outubro de 2018, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 8.133.938-0**, com a área total de 8,0 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - **CCIR**, Emissão Exercícios 2017, que contém: Código do Imóvel Rural: 950.165.853.682-8; denominação do imóvel rural: Chácara da Tina; área total: 8,0666 hectares; módulo rural: não consta; nº módulos rurais: 0,00; módulo fiscal: não consta; nº de módulos fiscais: 0,5761; fração mínima de parcelamento: 3,00 hectares; classificação fundiária: Minifúndio; número do CCIR: 17223964187.- Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, a qual abrange inclusive as contribuições sociais, emitida em 22 de maio de 2018, via Internet, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome da outorgante vendedora.- Foi feita a consulta na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, em nome da outorgante vendedora, com

Código HASH: cfee.26cc.712d.fb45.b782.2ab5.24c3.cc03.f3a1.99be.- Condições: As do título.- Consta da Escritura que deu base ao presente registro que a presente alienação foi feita sob **CONDIÇÃO RESOLUTIVA** do negócio, nos termos do estabelecido no artigo 474, do Código Civil Brasileiro, cujas parcelas convencionadas, deverão ser satisfeitas pontualmente pelo comprador na forma mencionado, sob pena de havendo inadimplemento, acarretar na resolução do negócio ora efetuado e ainda, fica pactuado entre as partes, que o documento hábil para se proceder a extinção da condição resolutive ora pactuada será feito mediante requerimento assinado pela outorgante vendedora, através de seus representantes legais e ou procuradores legalmente constituídos, ou ainda com a apresentação pelo outorgado comprador das comprovações dos pagamentos, sendo que em ambos os casos o reconhecimento de firma deverá ser feito pela forma verdadeira.- Funrejus recolhido em data de 09 de agosto de 2018, conforme a Guia nº 14000000003851814-2, no valor de R\$-840,00.- Custas: 4.312,00 VRC - R\$-832,21, Dou fé.- Mandaguacu, 16 de outubro de 2018.- O Escrevente de Ofício - Victor Cesar Zanardo Borgonhone.

AV - 10 - 16.430 - Prot. 118.451 - 17/08/2021 - ADITIVO - Nos termos da Escritura Pública de Aditivo, lavrada em data de 09/08/2021, às fls. 009/010, do Livro nº 1093-N, pelo 4º Tabelionato de Notas da cidade e Comarca de Maringá/PR, promovo a presente averbação, com relação ao R-9-16.430, para fazer constar o aditamento do prazo de pagamento da Escritura que deu base àquele registro, ficando alterado o vencimento das parcelas do saldo devedor, com vencimentos estipulados para 18/07/2021, 18/07/2022 e 18/07/2023, sendo que a **terceira parcela** teve seu vencimento alterado para **10/09/2021**, a **quarta parcela** teve seu vencimento alterado para **10/09/2022** e a **quinta e última parcela** teve seu vencimento alterado para **10/09/2023**.- Os demais valores previstos no R-9-16.430, encontram-se devidamente quitados pelo outorgado comprador Ildeu Carlos Canalli Junior.- Ficaram ratificadas todas as demais cláusulas e condições não alteradas pela presente Escritura de Aditivo que deu base a esta averbação.- Isento do recolhimento do Funrejus, de acordo com a Lei nº 12.604, de 02/07/99, artigo 3º, inciso 7, letra b.9.- Custas: 630,00 V.R.C. - R\$-136,71, Dou fé.- Mandaguacu, 27 (vinte e sete) de agosto de 2021.- O Escrevente de Ofício.- Luiz Washington Dercy Dias.

SELO: 0743L.wKDfL.TYVUjXvjgMU.sJT55.-

AV - 11 - 16.430 - Prot. 127.041 - 09/02/2024 - CANCELAMENTO DE CLÁUSULA RESOLUTIVA - Nos termos do requerimento datado de 17/01/2023, assinado pelo Diretor Executivo, Rogério Machado e Diretor de Operações, Walter Luiz Silva, ambos representantes da credora Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Dexis - Sicredi Dexis, todos já qualificados nesta matrícula, promovo a



FICHA Nº 07

continuação da ficha nº 06

CNM: 000661.2.0016430-25

presente averbação para fazer constar o cancelamento da Cláusula Resolutiva, objeto do R-9-16.430 e AV-10-16.430, tendo em vista que a dívida constante dos referidos registro/averbação, foi devidamente quitada, razão pela qual a credora dá a mais ampla, geral e irrevogável quitação de paga e satisfeita; ficando desta forma, o imóvel desta matrícula liberado daquele gravame.- Custas: 630,00 V.R.C. - R\$-174,51.- Selo: SFRI2.K5Zdv4U4Ks-MffJm.F743q. Dou fé.- Mandaguacu, 11/03/2024.- A Escrevente Substituta.-  Ariane Rodrigues Tavares.-

R - 12 - 16.430 - Prot. 127.041 - 09/02/2024 - PERMUTA - Os proprietários Ildeu Carlos Canalli Junior e sua cônjuge Ana Isabel Polletini de Melo Canalli, zootecnista, já qualificados, atualmente residentes e domiciliados na Praça Henrique Fregadolli, nº 310, Lote 34, Condomínio Everest, na cidade de Maringá/PR, transmitiram por permuta, o imóvel desta matrícula a favor de **CARLA DE OLIVEIRA ALVES**, brasileira, solteira, empresária, portadora da Cédula de Identidade RG. nº 9.211.921-1-PR e inscrita no CPF nº 056.660.109-56, residente e domiciliada na Rua Luís de Camões, nº 130, Zona 01, na cidade de Maringá/PR, que se tornou a única proprietária do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$-750.000,00 (Setecentos e cinquenta mil reais), sendo o valor de R\$-500.000,00 (Quinhentos mil reais) referente a permuta com o imóvel da Matrícula nº 39.188 do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR, e a título de reposição de valores, a diferença de R\$-250.000,00 (Duzentos e cinquenta mil reais), será pago em 03 (três) parcelas, sendo: 1) R\$-62.500,00 pago em 02/10/2023, em moeda corrente, por meio de transferência bancária, junto à Caixa Econômica Federal, Agência 1671, Conta Corrente 33108-2, de titularidade de Ildeu Carlos Canalli Junior; 2) R\$-62.500,00, com vencimento em 24/12/2023, a ser pago por meio de transferência bancária na conta acima citada; e 3) O valor de R\$-125.000,00 (Cento e vinte e cinco mil reais), com vencimento em 28/06/2024, a ser pago com acréscimo de 0,5% de juros ao mês, a contar da data de 20/10/2023, por meio de transferência bancária, na conta mencionada, sendo que os credores darão a plena quitação após a confirmação dos créditos na conta já mencionada; tudo conforme consta da **ESCRITURA PÚBLICA DE PERMUTA COM TORNA**, lavrada em data de 20/10/2023, às fls. 042/046, do Livro nº 456-N, bem como Escritura Pública de Aditamento e Rerratificação, lavrada em data de 29/11/2023, às fls. 107/109, do Livro 458-N, ambas do Serviço Distrital de Florianópolis, Comarca de Maringá/PR.- I.T.B.I. recolhido pela Guia nº 2121/2023, em data de 07/12/2023, no valor de R\$-15.000,00.- C.N.D. relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural 131

emitida em data de 10/10/2023, pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, via Internet, referente ao número do Imóvel na Receita Federal – NIRF: 8.133.938-0, com a área total de 8,0 hectares.- Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, Emissão Exercício 2023, que contém: Código do Imóvel Rural: 950.165.853.682-8; denominação do imóvel rural: Estancia Plena – Lote 190/190-A; área total: 8,0666 hectares; classificação fundiária: Pequena Propriedade; módulo rural: 11,1689 ha; nº módulos rurais: 0,69; módulo fiscal: 14,0000 ha; nº de módulos fiscais: 0,5762; fração mínima de parcelamento: 2,00 hectares; número do CCIR: 59863842232.- Recibo de Inscrição do Imóvel no CAR – Registro no CAR: PR-4114104-0CE86A6BABB64E16A50EDF63539D5711, cadastrado em 30/04/2015.- Consultas realizadas na C.N.I.B., em nome das partes.- Condições: As do título.- O presente registro foi feito com a **CLÁUSULA RESOLUTIVA**, entre as partes, de modo que o não pagamento das parcelas aqui descritas, no prazo estabelecido, ficará resolvido ou desfeito de pleno direito, salvo se os credores preferirem exigir o cumprimento, podendo ainda, exigir indenização, perdas e danos, desfazimento do negócio reivindicando o imóvel a quem quer que o possua ou detenha, nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474, 475 e 1.359 do Código Civil Brasileiro, servindo de quitação total do preço da venda a apresentação dos comprovantes emitidos pela instituição financeira, os quais serão documentos hábeis para a averbação, a requerimento da parte interessada, da quitação da dívida e do cancelamento da condição resolutiva convencionada. O imóvel desta matrícula foi permutado com imóvel da Matrícula nº 39.188, do 3º Serviço de Registro de Imóveis de Maringá/PR.- Funrejus recolhido em data de 20/10/2023, conforme a Guia nº 14000000009758237-4, no valor de R\$-3.000,00.- Emitida a D.O.I.- Custas: 4.312,00 VRC – R\$-1.194,42, Selo: SFRI2.K5pdv.4U4Ks-Ff2JmF743q.- Dou fé.- Mandaguaçu, 11/03/2024.- A Escrevente Substituta.-

PARA EXEMPLOS COMO CERTIFICADO
 NÃO VALIDAR COMO CERTIFICADO

[Handwritten Signature]

Ariane Rodrigues Tavares.-

Operador Nacional
 do Sistema de Registro
 Eletrônico de Imóveis

Inscrição municipal: 53465

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
25/04/2023	2.000.000,00	2.000.000,00	2,00	31/05/2023	40.000,00
					valor total itbi
					40.000,00

CIB
0.448.651-0

Endereço: ESTRADA OLARIA - S/N -
Adquirentes: 380679 - DORIVAL IZEPE
Guias: 792079 - Paga

SANTA LUCIA



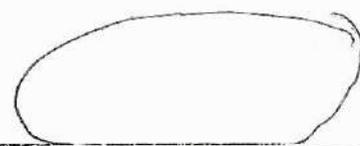
Inscrição municipal: 53481

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
12/05/2023	1.800.000,00	1.800.000,00	2,00	31/05/2023	36.000,00
					valor total itbi
					36.000,00

CIB 3.58125-0

Endereço: RODOVIA URBANO PEDRONI - S/N - RURAL
Adquirentes: 385026 - DIVANIR GIACOPINI
Guias: 792313 - Paga

SITIO ROSEIRA



Inscrição municipal: 53562

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
21/09/2023	1.100.000,00	1.100.000,00	2,00	31/08/2023	22.000,00
					valor total itbi
					22.000,00

CIB:

Endereço: ESTRADA BOA VISTA - S/N -
Adquirentes: 389561 - RAINHA HOLDING LTDA
Guias: 813478 - Paga

SITIO SAO Roque

9
17104463

Inscrição municipal: 53520

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
14/08/2023	0,00	1.000.000,00	2,00	14/09/2023	20.000,00
					valor total itbi
					20.000,00

358 Ha

716.219.000.9810

Endereço: GLEBA ANDIRÁ - S/N - FAZENDA COQUEIRO
Adquirentes: 295302 - STAR HOLDING LTDA
Guias: 813357 - Aberta

FAZ. COQUEIRO

CIB
0457.700-3

CCIR

Inscrição municipal: 53538

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
14/06/2023	0,00	800.000,00	2,00	14/09/2023	16.000,00
					valor total itbi
					16.000,00

716 219 000 9810

Endereço: GLEBA ANDIRÁ - S/N - FAZENDA COQUEIRO
Adquirentes: 295302 - STAR HOLDING LTDA
Guias: 813358 - Aberta

FAZ. COQUEIRO

CIB
0.457.003-3

CCIR

Inscrição municipal: 53627

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
08/12/2023	600.000,00	600.000,00	2,00	20/12/2023	12.000,00
					valor total itbi
					12.000,00

Endereço: ESTRADA TOLEDO - S/N -
Adquirentes: 393681 - RODOLPHO DA SILVA FRANZÃO
Guias: 815847 - Paga

SITIO ESTANCIA SAO PEDRO

CIB
0812.4051

Inscrição municipal: 53686

data de lançamento	valor base	valor informado	aliquota	data vencimento	imposto
05/03/2024	1.235.004,54	1.235.004,54	2,00	31/03/2024	24.700,09
					valor total itbi
					24.700,09

Endereço: ESTRADA TOLEDO - S/N -
Adquirentes: 298824 - J.C.REAL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA
Guias: 817704 - Aberta

Lote 321-322-323

CIB
0.474.703-8133



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 0.812.405-1

Nome do Imóvel: SITIO ESTANCIA SAO PEDRO- LT 324-E

Município: PRESIDENTE CASTELO BRANCO

UF: PR

Área total (em hectares): 12,1

Contribuinte: RODOLPHO DA SILVA FRANZAO

CPF: 049.475.939-97

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 16:11:38 do dia 23/04/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 20/10/2024.

Código de controle da certidão: **3710.0C88.3B91.80BA**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 0.474.703-8

Nome do Imóvel: LOTE N. 321,322,323 - LOTE N. 1

Município: PRESIDENTE CASTELO BRANCO

UF: PR

Área total (em hectares): 18,7

Contribuinte: NAIDES DE SOUZA

CPF: 537.668.579-91

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 17:38:34 do dia 24/04/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 21/10/2024.

Código de controle da certidão: **A95E.BB40.58B2.C2F1**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 3.581.125-0

Nome do Imóvel: SITIO ROSEIRA

Município: PRESIDENTE CASTELO BRANCO

UF: PR

Área total (em hectares): 24,2

Contribuinte: ELIAS MARTIN

CPF: 449.624.369-53

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:49:49 do dia 23/04/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 20/10/2024.

Código de controle da certidão: **3991.A008.C08C.F60E**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 1.710.496-3

Nome do Imóvel: SITIO SAO ROQUE - LOTE 350-C 350-D

Município: PRESIDENTE CASTELO BRANCO

UF: PR

Área total (em hectares): 24,2

Contribuinte: RITA MARIA GONCALVES ROQUE

CPF: 008.443.949-12

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 15:07:59 do dia 23/04/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 20/10/2024.

Código de controle da certidão: **0A27.FF20.3E8E.F1B2**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



MINISTÉRIO DA FAZENDA
Secretaria da Receita Federal do Brasil
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA
ATIVA DA UNIÃO DE IMÓVEL RURAL**

CIB: 0.448.651-0

Nome do Imóvel: SITIO SANTA LUCIA

Município: PRESIDENTE CASTELO BRANCO

UF: PR

Área total (em hectares): 48,4

Contribuinte: ORLANDO ARDENGUE

CPF: 127.768.239-91

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do imóvel rural no âmbito da RFB e da PGFN.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.

Emitida às 14:34:26 do dia 23/04/2024 <hora e data de Brasília>.

Válida até 20/10/2024.

Código de controle da certidão: **83CF.6A8C.62A4.17FD**

Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.



Detalhes do imóvel

**Sítio à venda com 121.000,00 m² em Mandaguáçu - PR**

Fotos

Mapa

Bairro

Centro

Endereço

Centro, Mandaguáçu - PR



Banheiros

1



Área total

121.000,00 m²**Valor****R\$ 1.700.000,00**

Contato por Whatsapp

Solicitar mais informações

Agendar uma visita

Simular financiamento

Fazer uma proposta

Anúncio atualizado há 27 dias

Integrado por **XML**

Saiba mais

Descrição do proprietário

Vende-se um sítio de 5 alqueires na estrada que liga Mandaguáçu a Pulinópolis.
Na beira da rodovia e do distrito. PR-548

O sítio possui:

- 121.000m² totais
- 197m frente
- 614m profundidade.
- Poucos minutos de Mandaguáçu e próximo a Maringá.
- Energia e Água do distrito.
- Acesso fácil.

Para maiores informações ou agendar visitas, entrar em contato:

Telefone/Whatsapp: 0800 949 9088

CRECI: 4306J

Winner Brokers, a imobiliária que mais cresce no Brasil!

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. MUNHOZ DA ROCHA, 800

CENTRO - MANDAGUACU/PR 87160-000

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. MUNHOZ DA ROCHA, 800

XXXX CENTRO - MANDAGUACU/PR 87160-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -23,34685 x -52,097623

Finalidade: Outro

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

CNPJ: 76.595.396/0001-29

4. Atividade Técnica

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

Quantidade

29395,91

Unidade

HA

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

5. Observações

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

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ROGERIO ANDRADE GIOVANINI, registro Crea-PR PR-10926/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 17/04/2024 e hora 14h49.

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

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em : 17/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

