

Laudo Técnico

**Avaliação
do
Valor da Terra Nua**

NBR 14.653-3 da ABNT

**Município
de
Campina da Lagoa - PR.**

SUMÁRIO

I	- Considerações Gerais.....	03
II	- Identificação do Responsável Técnico.....	08
III	- Identificação do Proponente.....	09
IV	- Identificação do Local da Avaliação.....	10
V	- Objetivo do Laudo de Avaliação.....	11
VI	- Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto.....	12
VII	Vistoria	
	a) Caracterização da Região / Município.....	14
	b) Distribuição das Áreas.....	19
VIII	- Avaliação	
	a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel.....	35
	b) Critérios de Avaliação.....	37
	c) Valoração do Preço Total do Imóvel por hectare.....	42
	d) Preços Pesquisados através de Fichas de Coletas.....	44
	d.1) <u>Homogeneização dos preços</u>	45
	d.2) <u>Demonstração dos Tratamentos Estatísticos</u>	56
	e) Campo de Arbítrio.....	58
	f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas.....	59
	g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas.....	59
	h) Valoração da Terra Nua – VTN.....	64
IX	- Quanto a Fundamentação.....	67
X	- Considerações Finais.....	68
XI	- Referências Bibliográficas.....	69
	- Documentos e Fotos.....	70

Laudo Técnico

I – Considerações Gerais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - Identificação do Responsável Técnico

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

III - Identificação do Proponente

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

IV - Identificação do Local da Avaliação

a) Nome do Local: Município de Campina da Lagoa - PR

b) Área: 24.412,74 ha

c) Município: Campina da Lagoa - PR.

d) Comarca: Campina da Lagoa - PR

d) Faixa de Fronteira: Não

e) Zona Urbana: Não

f) Zona Especial: Não

g) Coordenadas Geográficas:

- LATITUDE: 24°35'47.36"S

- LONGITUDE: 52°48'14.98"O

l) Matrículas 1º C. R. I. de Campina da Lagoa – 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 Itambé, Floresta, Marialva, Ivatuba e outros, pelo fato ser uma região homogênea quanto ao tipo de solo, declive, uso do solo, pequenas distâncias entre eles, etc. Segundo informações de técnicos oficiais e privados, corretores informais e privados e profissionais ligados à área rural, do segundo semestre de 2023 até o momento, houve poucos negócios realizados, havendo, portanto, um número significativo de “imóveis ofertados”.

VI - Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto

a) Quanto à atualidade dos elementos:

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

b) Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos:

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

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

numero de dados da mesma natureza: doze

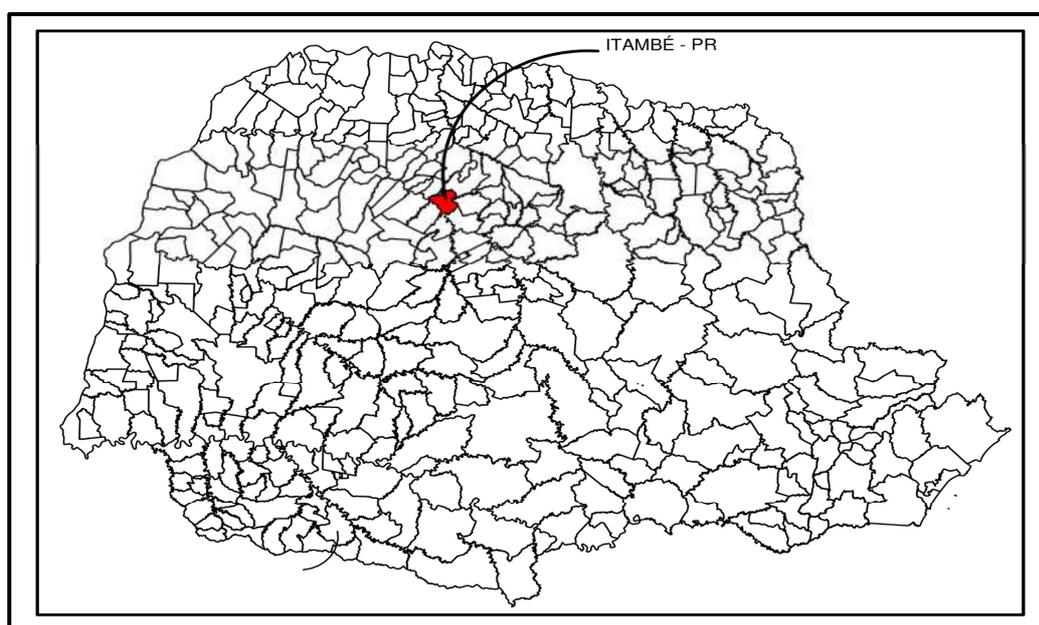
c) Quanto ao valor total do imóvel: A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topoedafoclimáticas do Município de Campina da Lagoa, Nova Cantu, Mambore, Ubiratã, Altamira do Paraná, etc. Foram fontes 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 Itambé – PR.

d.2) Limites e Confrontações:

- **Norte:** Municípios de Marialva e Floresta
- **Sul:** Rio Ivaí e Município de Fenix
- **Leste:** Municípios de Bom Sucesso e São Pedro do Ivaí
- **Oeste:** Municípios de Engenheiro Beltrão e Quinta do Sol



1. **d.3) Roteiro de Acesso:** Partindo do Município de Maringá para o Município de Campo Mourão pela Rodovia PR 317, percorrendo por esta por 18 km até o Município de Floresta. Entrar a direita pela Rodovia PR 546 por mais 12 km, onde inicia o Município de Itambé.

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 Campina da Lagoa coincidem com o mesmo perímetro.

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

a.1) Aspectos Físicos

a.1.1. Clima

A área onde se localiza a propriedade apresenta como características climáticas um clima subtropical úmido, mesotérmico, com verões quentes, geadas menos freqüentes, sem estação seca definida, onde o mês mais quente apresenta temperatura média de 25°C e no mês mais frio a temperatura média é de 19,5°C. No mês de Fevereiro, o mês mais quente do ano, a temperatura média é de 23.3 °C. A temperatura mais baixa de todo o ano é em Junho, a temperatura média é 15.2 °C

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

As precipitações médias tem sido de 1.500 a 1.700 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

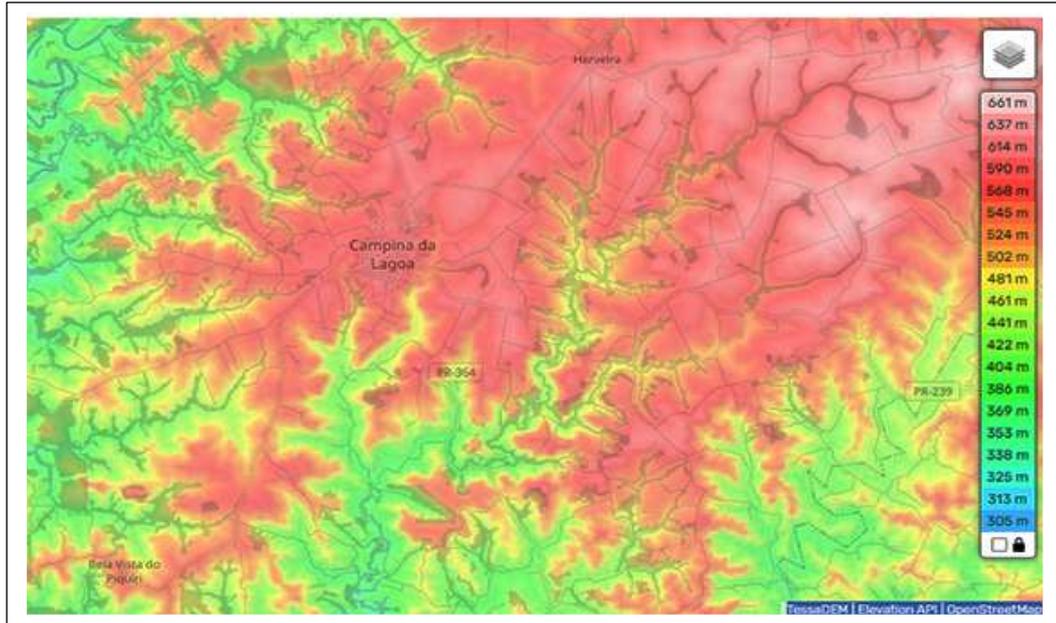
O Município de Campina da Lagoa possuía em seu território a Mata Tropical, com o decorrer do tempo a maioria da Mata Tropical foi derrubada para favorecer a plantação de café, e depois do desmatamento foi dando oportunidade para a área de lavoura temporária e a formação de pastagem. Porém, atualmente o Município conta com projetos de reflorestamento, com Viveiro Municipal para criação de mudas onde essas mudas são distribuídas para a população interessada. Lembrando que através dos projetos as mudas produzidas são plantadas ao longo dos rios para formação de matas ciliares. Portanto o município conta com diversas variedades de árvores, principalmente de espécies nativas da região, pois desde 1982 existe a campanha do “Mais Verde” todos os logradouros públicos da sede foram mobilizados, a plantar novas árvores e hoje a cidade se encontra arborizada com algumas espécies. Porém para o sucesso dos projetos o município conta com apoio da EMATER e de pessoa formada em meio ambiente onde as mesmas atuam com palestra para conscientização da população. s. 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 e Ivaí, Paranapanema, Paraná, Piquirí, etc.

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 5 a 15%.

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. L_{Vef13} – LATOSSOLO VERMELHO Eutroférico - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado. Moderado textura média fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado e praticamente plano. Tiveram como material responsável pela formação destes solos, principalmente resíduos intemperizados de rochas sedimentares, de natureza argilosa, podendo apresentar mistura com material arenoso. São solos com boas condições físicas e ocorrem em locais de topografia plana a suave, sendo facilmente mecanizáveis, sendo necessárias correções e adubações para elevar e manter um bom nível de fertilidade. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 44% do município.

a.1.4.2. N_{Vef3} - 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 caulínítico - 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 46% do município

a.1.4.3. R_{Le12} - NITOSSOLO LITÓLICO Eutrófico - Associação de NEOSSOLO LITÓLICO Chernossólico típico fase relevo montanhoso, substrato rochas eruptivas básicas + CHERNOSSOLO ARGILÚVICO Férrico saprolítico relevo forte ondulado, ambos fase pedregosa floresta tropical subcaducifólia + NITOSSOLO VERMELHO Eutroférico típico A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo ondulado, todos textura argilosa – 10% deste.

a.1.5. Disponibilidade de Recursos Hídricos

O principal rio que passa nesta região é o Rio Piquiri ao sul deste. O Rio Cantu ao leste e o Rio Tricolor ao oeste. Além de muitos outros como Rio Caratua, Rio Azul, Rio Herveira e outros dentro do Município de Campina da Lagoa, as quais, a maioria desaguam no Rio Piquiri.

a.2) Melhoramentos Públicos existentes

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a PR 239 que leva a BR 369 até Campo Mourão e Maringá; a Rodovia PR 471 também pavimenta que leva ao Município de Mamborê e as PR 471 e 364 estas em leito natural que levam ao Rio Piquiri e Rio Cantu, além de inúmeras estradas municipais em bom estado de conservação.

a.3) Serviços Comunitários

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

a.4) Potencial de Utilização

A estrutura fundiária da região é boa, contando com propriedades de pequeno e médio porte, sendo assistidas por engenheiros agrônomos e veterinários da EMATER, empresas privadas e cooperativas, possuindo armazenagem com secadores para grãos na COAGRU COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL UNIAO, C.VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, LUNARDELLI LUNARDELLI & CIA LTDA e outras. Existem estradas vicinais e rodovias pavimentadas de boa conservação. Possui ainda mão-de-obra disponível para agricultura e pecuária.

b) Distribuição das Áreas

b.1. Área Total

Este município foi medido topograficamente, sendo que todas as áreas com o perímetro de cada município do Estado do Paraná estão demonstrados no site: <https://portaldosmunicipios.pr.gov.br/municipio/182/documento/9092>. Foram combinados com a imagem do satélite no Google Earth na órbita no segundo semestre de 2023 (DOC. 02). Nesta data em março, não existem imagens de satélite por estar coberto por nuvens. Assim, o **total da área** registrada do Município de Campina da Lagoa é de **79.909,16 ha** (DOC. 01-02).

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

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

Quanto à localização, o acesso é feito pela Rodovia PR 369 de Campo Mourão a Cascavel, a direita pela PR 239, sendo considerada de “Ótima à localização e o acesso” (DOC. 01).

b.1.2. Áreas de Preservação Permanente

Como é possível ver tanto no mapa uso de solo (DOC. 05), na imagem de satélite (DOC. 02) e na documentação fotográfica (DOC. 07), que o Município de Campina da Lagoa possui várias aguadas naturais. Como principal o Rio Piquiri ao sul deste. O Rio Cantu ao leste e o Rio Tricolor ao oeste. Além de muitos outros como Rio Caratua, Rio Azul, Rio Herveira, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **2.097,50 ha de Preservação Permanente.**

b.1.3. Área Cobertas por Floresta Nativa

Existem ainda grandes áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas naturais e 100 m no Rio Piquiri 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 **13.703,88 há.**

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

No mapa de uso de solo (DOC 05), somamos a área de preservação permanente e a área coberta por floresta nativa, área de várzea e corpos d’água, onde totalizamos **15.801,38 há.**

b.1.4. Áreas de Produtos Vegetais

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

Por esta expansão da cultura da soja e da cultura do milho, grandes empresas se instalaram no Município de Campina da Lagoa, onde estas possuem estrutura de armazenagem e beneficiamento de grãos, como a COAGRU COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL UNIAO, C.VALE - COOPERATIVA AGROINDUSTRIAL, LUNARDELLI LUNARDELLI & CIA LTDA e outras.

O total das terras com esta cultura somam **37.024,12 ha.** (vide – DOC 05)

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

O norte do Paraná abriga principalmente os Latossolos Vermelho, formação de solo caracterizado por solos argilosos (acima de 30% de argila). Além disso, a região tem ainda baixa altitude, o que favorece o calor excessivo no verão. Essas características propiciaram a instalação da produção de gado de corte e leite e a manutenção de pastagens perenes. “Vale destacar que os solos areno/argilosos têm média resistência ao processo erosivo e média fertilidade, favorecendo a degradação das pastagens”, segundo Alvadi Balbinot, da Embrapa Soja - PR. Devido aos bons preços na última década, a maioria dos imóveis rurais estabeleceram as Culturas de Soja no verão e Milho na safrinha, além de milheto e/ou aveia no inverno para alimentação do gado bovino. No entanto, o que tinha iniciado para uma renovação de pastagem, foi estabelecido definitivamente a agricultura anual com soja/milho no Município de Campina da Lagoa – PR. Hoje, estas áreas ocupam **37.024,12 ha** das terras do Município de Campina da Lagoa.

b.1.4.2. Áreas com Pastagem Plantadas

A exemplo da região noroeste, Campina da Lagoa teve suas pastagens precedidas de derrubada do mato a machado, abertura de brocas, caminhos e implantado a cultura do cafeeiro no início dos anos quarenta. Após o declínio da cafeicultura, as lavouras foram erradicadas e plantadas o capim colômbio, 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 **26.441,45 ha**.

b.1.4.3. Áreas ocupadas com Benfeitorias

Consideramos aqui neste item, que a sede e distritos do Município de Campina da Lagoa, tem área de 523,72 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 118,49 há, as quais totalizam **642,21 há de Áreas com Benfeitorias**.

b.1.4.4) Quadro resumo do Uso da Terra

DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01	ÁREA (ha)
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	15.801,38 há
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	37.024,12 ha
3. Área com Pastagem Plantada	26.441,45 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	642,21 ha
SOMA TOTAL (ha)	79.909,16 ha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Classe I

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

Classe II

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

Classe III

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

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

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

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

Classe IV

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

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

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

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

Classe V

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

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

Classe VI

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

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

Classe VII

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

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

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

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

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

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Alta	<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	De 1 a 10% da área	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Sem erosão laminar	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Sem sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Sem sulcos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Sem sulcos	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarreamento, abutimentos e escorregamentos.			

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Alta	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <hr/> <p>Classe IV</p> <p>Classe IV - limitações severas. Subclasse:</p> <p>IVe - risco de erosão, declive C ou D, sulcos frequentes, caráter abrupto. IVs - baixa retenção de água e/ou CTC, profundidade efetiva rasa, pedregosidade, mecanização. IVa - drenagem lenta, risco de inundação ocasional. IVc - períodos prolongados de seca ou geadas ocasionais.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda 200 - 100 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	De 1 a 10% da área	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <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 sulco	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarreamento, abutimentos e escorregamentos.			

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

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

Quadro 07 - Classes de Capacidade de Uso do Município de Campina da Lagoa

	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.	30.744,44 ha	38,47%
2	CLASSE III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	19.127,05 ha	23,94%
3	CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	14.878,50 ha	18,62%
4	CLASSE VIII - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	15.159,17 ha	18,97%
TOTAL		79.909,16 ha	100,00 %

b.2.6) Nota Agronômica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 10 - DISCRIMINAÇÃO	ÁREA %	ÁREA HA	N.A. Nota Agronômica
I - Lavoura sem restrições			
II - Lavoura c/ práticas simples	38,47%	30.744,44 ha	$(0,900) \times 0,3847 = 0,3462$
III - Lavoura c/ práticas intensas	23,94%	19.127,05 ha	$(0,750) \times 0,2394 = 0,1795$
IV - Lavoura esporádica e pastos	18,62%	14.878,50 ha	$(0,650) \times 0,1862 = 0,1210$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII - Abrigo da vida silvestre	18,97%	15.159,17 ha	$(0,300) \times 0,1897 = 0,0569$
TOTAL	100,00 %	79.909,16 ha	NA = 0,7036

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

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

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

b.2.7) Condicionantes Legais

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

b.3) Caracterização das Benfeitorias Não Reprodutivas

Construções e instalações

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

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

No site do INCR: <https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf;jsessionid=OQcwi1yz8INv7KVHVLWQVCWB.sncr-web7?windowId=5d2>, encontramos um grande número de imóveis rurais cadastrados no Município de Campina da Lagoa - PR., onde 50% são de pastagens e 50% de agricultura anual. Dos imóveis com agricultura anual, 1/3 possuem benfeitorias não reprodutivas. Do total de 719 imóveis rurais, 360 são de pastagens e 120 de agricultura anual, cujo total de imóveis rurais com benfeitorias não reprodutivas são de 480. Quanto às dimensões de cada propriedade média é de **79.909,16 ha / 719 = resultando em 111,13 há** por imóvel.

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

Quadro 11 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

01 CASA EM MADEIRA DE LEI COM 72 M2 – COBERTA COM TELHA DE BARRO, FORRADA, PISO EM VERMELHÃO COM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÕES ELETRICAS EM BOM ESTADO
01 CASA EM MADEIRA DE LEI COM 48 M2 – COBERTA COM TELHA DE BARRO, SEM FORRO, PISO EM VERMELHÃO COM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÕES ELETRICAS EM BOM ESTADO
01 GALPÃO EM MADEIRA DE LEI COM 120 M2 – COBERTA COM TELHA DE AMIANTO, COM PISO EM CHÃO BATIDO SEM PINTURA EXTERNA E INTERNA, INSTALAÇÃO ELÉTRICA EM BOM ESTADO.
01 POÇO SEMI-ARTESIANO COM INSTALAÇÕES ELETRICAS
01 CURRAL EM MADEIRA DE LEI COM 155 ML
8.000 M DE CERCA DE ARAME LISO
01 RESERVATORIO TIPO TAÇA – CAPACIDADE DE 5.000 L
01 TANQUE DE OLEO – CAPACIDADE 3.000 L

.3.2. Condicionantes Legais

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

b.4) Caracterização das Benfeitorias Reprodutivas

b.4.1) das Produções Vegetais

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

As terras com lavouras estão em bom estado de conservação, com terraços de base larga, base média e base estreita bem construídos e na distância correta, com sinais ocasionais de escoamento de águas pluviais. As dimensões de cada talhão estão distribuídas de forma adequada com estradas internas. Os imóveis têm priorizado a tecnologia da “Agricultura de Precisão”, fazendo análises constantes pormenorizado de todos os talhões, através de análises químicas e físicas, empregando uso de calcário, gesso agrícola e demais macro e micronutrientes, visando o equilíbrio do solo.

b.4.2. Pastagem Plantada

Sabe-se que a maioria das terras dos imóveis desta região e do Município de Campina da Lagoa, 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 “Grama Mato Grosso” ocupasse quase que a totalidade das terras do Oeste e Noroeste do Paraná até o início dos anos 90. Então começaram as renovações das pastagens, necessitando para tanto, destocas, enleiramentos, catação de restos vegetais, construções de terraços, calagem para correção da saturação do solo, através do uso de calcário dolomítico principalmente, na dose entre 2 a 3 toneladas por hectare. A conservação de solo está bem executada, mesmo nas áreas com maiores declives, havendo poucos sinais de escoamento 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 Campina da Lagoa, possui 38,47% da área com a classe de capacidade de uso II; 23,94% da área com a classe de capacidade de uso III, 18,62% da área com a classe de capacidade de uso IV e 18,97% com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,7036, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Campina da Lagoa.

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 Campina da Lagoa, por isso a pesquisa também foi dirigida a outros municípios mais próximo que melhor retratam a situação de preço das áreas avaliadas. A localização e acesso foram considerados “Ótimo”, classificando de acordo com as Classes de Capacidade de Uso da Terra predominantes, as II III, IV e VIII.

Tendo por base o quadro constante do item b.7.2 (VIII – Vistoria), a Nota Agrônômica calculada para o imóvel é de 0,7036.

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos Municípios de Campina da Lagoa, Nova Cantu, Mamborê, Ubiratã, Altamira do Paraná 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 Itambé, 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	Matr. 2.270	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	36.956,00
2	Matr. 17.417	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	49.586,00
3	Matr. 4.408	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	16.695,00
4	Matr. 1.290	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	53.125,00
5	Matr. 16.460	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	69.885,00
6	Matr. 17.521	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	53.724,00
7	Matr. 7.716	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	59.738,00
8	Matr. 10.772	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	92.322,00
9	Matr. 2.213	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	40.051,00
10	Matr. 16.028	1º Registro de Imóveis	Campina da Lagoa	32.243,00
11	Ademir (Bisteca)	JB Negócios Imobiliários	Campina da Lagoa	158.877,00
12	Ademir (Bisteca)	JB Negócios Imobiliários	Campina da Lagoa	95.454,00

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

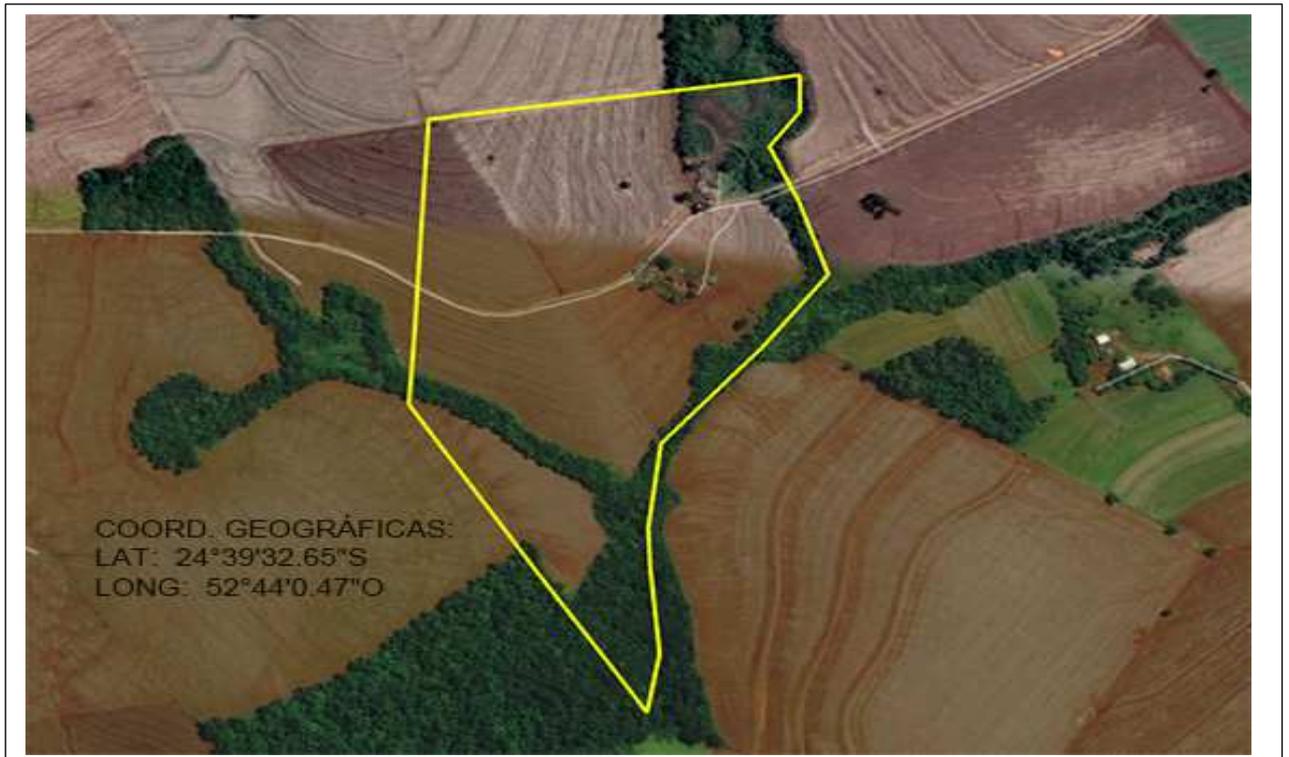
ELEMENTO N.º 01		
Dados	Localização:	Matr. 2.270 - Gleba 06 - Nova Cantu - PR
	Área:	23,00 hectares
	Valor:	R\$ 850.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	MAIO DE 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa
	Informante:	Cristiana Consuelo Xavier – 44-3542-1987
	Destinação:	70% da área com pastagem plantada e 30% 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:	85% Classe II e 30 % 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:	0,7036
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,5825
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		39.312,98

OBS: PR-4116802-3D75.3F6E.CAE1.4FB0.B75C.9F54.84F3.6FBE



ELEMENTO N.º 03		
Dados	Localização:	Matr. 4.408 - Lote 88-B - Gleba 10-A - Campina da Lagoa - PR
	Área:	29,20 ha (parte ideal - 7,865 ha)
	Valor:	R\$ 487.500,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	SETEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa
	Informante:	Cristiana Consuelo Xavier – 44-3542-1987
	Destinação:	79% da área com agricultura anual e 21% 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:	79% Classe II e 21 % 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:	0,7036
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7353
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		52.233,87

OBS: PR-4103909-4AEAC90D00F246458D48419C54F16773



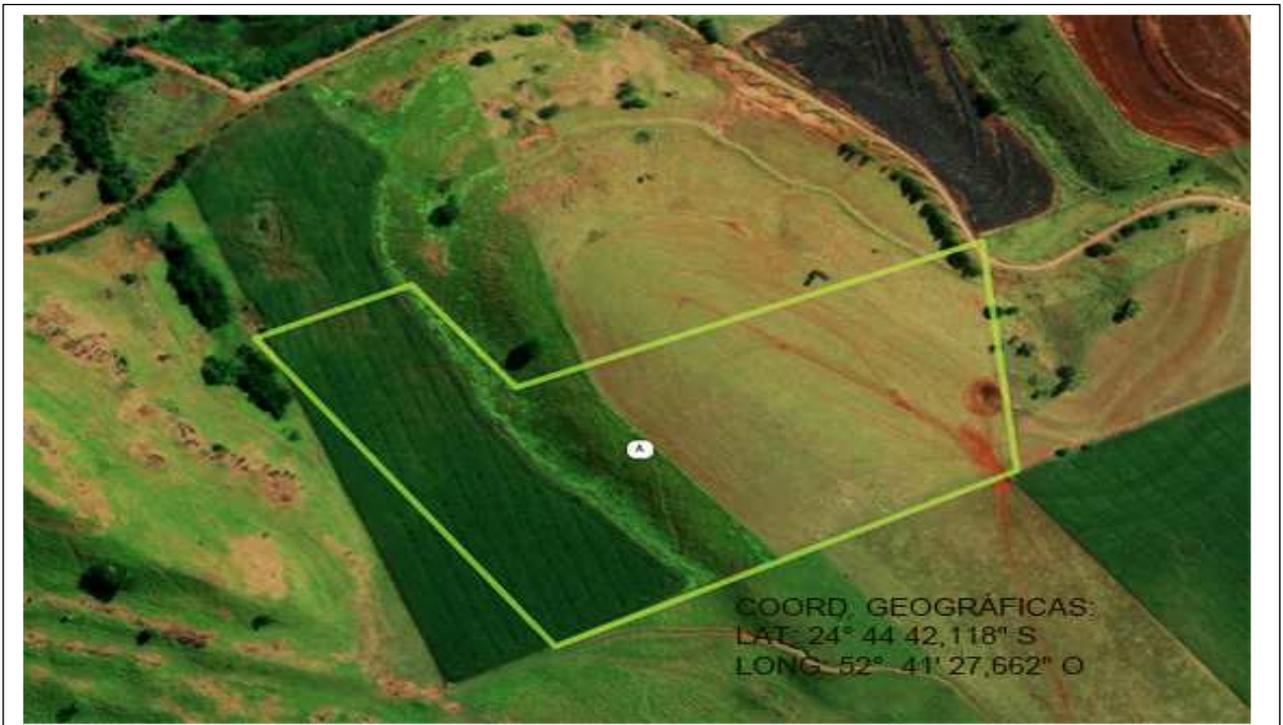
ELEMENTO N.º 04		
Dados	Localização:	Matr. 1.290 - Lote 49-B - Gleba 06 - Nova Cantu - PR
	Área:	16,00 há
	Valor:	R\$ 850.000,00 Negócio realizado -
	Data da Opinião	SETEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa
	Informante:	Cristiana Consuelo Xavier – 44-3542-1987
	Destinação:	82% da área com agricultura anual e 18% 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:	82% Classe III e 18 % 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:	0,7036
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,8265
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		51.962,88

OBS: PR-4116802-06DF4B2A301344C7A9A2E3C678AA58BB



ELEMENTO N.º 05		
Dados	Localização:	Matr. 16.460 - Lote 172-A e 173-A - Gleba 09 - 3ª Parte - Nova Cantu - PR
	Área:	11,9873 hectares (parte ideal 2,9968 há)
	Valor:	R\$209.433,66 Negócio realizado
	Data da Opinião	DEZEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Campina da Lagoa
	Informante:	Cristiana Consuelo Xavier – 44-3542-1987
	Destinação:	100% da área com agricultura anual
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	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:	0,7036
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,8550
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		50.648,13

OBS:SÍTIO SÃO JOÃO - CCIR Nº 950.017.484.652-4



ELEMENTO N.º 11		
Dados	Localização:	Fazenda São Jorge – Campina da Lagoa - PR
	Área:	701,80 hectares
	Valor:	R\$ 111.500.000,00 (3.500 sc Soja/alq. paul) Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	JB Negócios Imobiários
	Informante:	Ademir (Bisteca) Fone: 44-99761-9241
	Destinação:	90% da área com agricultura anual e 10% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	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:	0,7036
	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		123.367,13

ELEMENTO N.º 12		
Dados	Localização:	Sítio no distrito de Salles de Oliveira – Campina da Lagoa - PR
	Área:	24,20 hectares
	Valor:	R\$ 2.310.000,00 (2.200 sc Soja/alq. paul) Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	JB Negócios Imobiários
	Informante:	Ademir (Bisteca) Fone: 44-99761-9241
	Destinação:	80% da área com agricultura anual e 20% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	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:	0,7036
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7524
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		94.636,23

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

elemento nº 01	39.312,98
elemento nº 02	47.548,97
elemento nº 03	52.233,87
elemento nº 04	51.962,88
elemento nº 05	50.648,13
elemento nº 06	46.887,49
elemento nº 07	50.114,35
elemento nº 08	66.908,72
elemento nº 09	42.035,38
elemento nº 10	28.140,31
elemento nº 11	123.367,13
elemento nº 12	94.636,23
Média Aritm.	R\$ 56.581,80
<i>Limite Superior</i>	R\$ 80.243062
<i>Limite Inferior</i>	R\$ 32.919,98
Desvio Padrão – DP	R\$ 23.661,82
Desvio Médio	R\$ 16.725,31
Coeficiente de Variação	0,418187 ou 41,8187%

d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	39.312,98	39.312,98
elemento nº 02	47.548,97	47.548,97
elemento nº 03	52.233,87	52.233,87
elemento nº 04	51.962,88	51.962,88
elemento nº 05	50.648,13	50.648,13
elemento nº 06	46.887,49	46.887,49
elemento nº 07	50.114,35	50.114,35
elemento nº 08	66.908,72	66.908,72
elemento nº 09	42.035,38	42.035,38
elemento nº 10	28.140,31	FALSO
elemento nº 11	123.367,13	FALSO
elemento nº 12	94.636,23	FALSO
Média Aritm.	R\$ 49.739,20	
<i>Limite Superior</i>	R\$ 57.102,10	
Limite Inferior	R\$ 42.376,29	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
QMF = R\$	R\$ 49.739,20	
Desvio Padrão – DP	R\$ 7.362,91	
Desvio Médio	R\$ 5.149,91	
Coefficiente de Variação	0,148030 ou 14,8030%	

e) Campo Arbitrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbitrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **14,8030%** como visto no Quadro 18 para Março de 2024.

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

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

CLASSE II – 38,47% - engloba terras que requerem uma ou mais práticas especiais, de fácil execução, a fim de poderem ser cultivadas, segura e permanentemente, com a produção de colheitas entre médias e elevadas das culturas anuais adaptadas. São terras boas, sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas, em razão das quais não são tão produtivas como as terras da Classe I.

CLASSE III – 23,94% 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 – 18,62% com terras de moderada produtividade próprias principalmente para pastagens, devido à declividade ou erosão. Ocasionalmente podem ser utilizadas para culturas em linha, necessitando, neste caso, de práticas intensivas para prevenir a erosão.

CLASSE VIII – 18,97% 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 0,7036 (Quadro 10)

f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

QUADRO 19 – Janeiro / 2024					
Descrição	Quantidade	Unidade	Coefficiente .Deprec.	Valor R\$ Unitário	Valor Total R\$
01 Casa de madeira	72	M2	0,80	1.971,00	113.529,00
01 Casa de madeira	48	M2	0,8	920,00	35.328,00
01 Galpão	120	M2	0,8	423,00	40.608,00
01 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
01 Poço Semi-Artesiano	01	un	0,8	40.000,00	32.000,00
01 Reservatorio – tipo taça	5.000	l	0,8	8.500,00	6.800,00
01 Tanque de Oleo	3.000	l	0,8	3.500,00	2.800,00
Valor das Benfeito				R\$ 376.081,00	

f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 111,13 ha é de R\$ 376.081,00,00. Estimamos 480 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 480 imóveis rurais, tem a quantidade de 480 x R\$ 376.081,00 há é portanto, **R\$ 180.518.880,00**.

g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas

g.1. Custos Unitários da Pastagem plantada

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

Quanto à formação em derrubadas de mata subtropical principalmente, há muito tempo deixou de existir, exceto no norte do Brasil, por isso as planilhas disponíveis vem de longa data, como o utilizado por Vilela & Garcia, 1980. Nesse

trabalho foram registrados o tempo despendido nas operações mecânicas e a mão-de-obra necessária para a formação de um hectare de pastagem e também para pastagem degradada para ser melhorada – Quadro 20 (Quadros 3, 4 e 5 deste trabalho).

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

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

* Refere-se a h/Km

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

□ Transporte com carreta
- Plantadeira adubadeira

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

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

q.1.1. Valoração da Pastagem Plantada para renovação

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

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

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

QUADRO 22- Valor das Pastagens Plantadas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação e Custo Renov.	Coefficiente depreciação	Total R\$
Past. Plantada	Regular (10%)	2.644,14	17.070,00	0,6	27.081.281,00
Past. Plantada	Bom (90%)	23.797,31	17.070,00	0,8	324.976.065,00
TOTAL					352.057.346,00

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

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

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

MARÇO Quadro 23	Qtde hectares	Custo de formação + Custo renovação	Total R\$
2024	37.024,12 ha	R\$ 17.070,00 / ha	632.001.728,00

g.5. Custo Total das Benfeitorias Reprodutivas

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

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

QUADRO 24- Valor das Benfeitorias Reprodutivas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação	Coefficiente depreciação	Total - R\$
Agricultura Anual	-	37.024,12 ha	17.070,00	1,0	632.001.728,00
Pastagem Plantada	-	26.441,45 ha	-	1,0	352.057.346,00
TOTAL					984.059.074,00

h) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN

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

Área Total: 79.909,16 ha

QMF ano de 2024 = R\$ 49.739,20

QUADRO 25 – VALOR DA TERRA NUA PARA ÁREA TOTAL.

DISCRIMINAÇÃO	JAN/2024
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 3.974.617.691,00
02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$ 180.518.880,00.
3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	R\$ 984.059.074,00
4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)	R\$ 2.810.039.737,00
5. VALOR DA TERRA NUA / HA	R\$ 35.165,42

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Campina da Lagoa 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=0,7036

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 35.165,42 x 1,000 / 0,7036	49.979,27	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 35.165,42 x 0,900 / 0,7036	44.981,35	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 35.165,42 x 0,750 / 0,7036	36.484,45	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 35.165,42 x 0,650 / 0,7036	32.486,53	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 35.165,42 x 0,550 / 0,7036	27.488,60	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 35.165,42 x 0,450 / 0,7036	22.490,60	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 35.165,42 x 0,350 / 0,7036	17.492,74	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 35.165,42 x 0,300 / 0,7036	14.993,78	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\$ 49.979,27	R\$ 44.981,35	R\$ 36.484,45	R\$ 32.486,53	R\$ 27.488,60	R\$ 14.993,78

IX. Quanto a Fundamentação

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

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

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto á fundamentação

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

X. Considerações Finais

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

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

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

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

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

Campina da Lagoa, 10 de abril de 2024.

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D
ART 172024233271 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

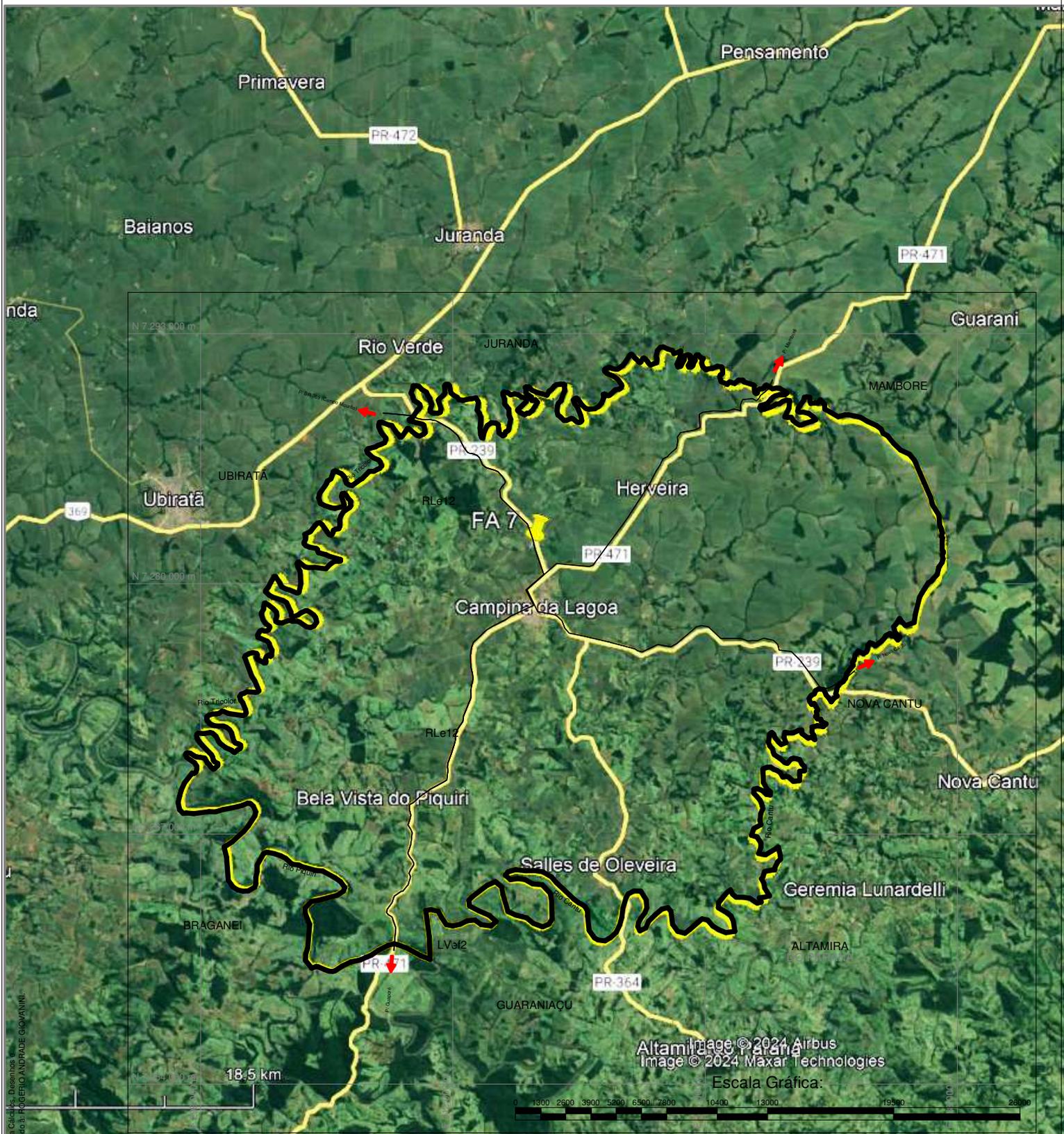
MAPA DE LOCALIZAÇÃO

DOC. 02

MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024

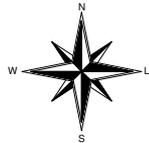
1

71



Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cadastros, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TopoE/VN 6.9.5.51 - Número de Série: 20387. Licenciado a: ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI.

ROSA DOS VENTOS:



MAPA DE IMAGEM DO SATELITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM 02/04/2024

REGISTRO / CÓDIGO:

DATA: 20/04/2024

MATRÍCULAS:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE CAMPINA DA LAGOA

MUNICÍPIO:
Campina da Lagoa

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI
 Engenheiro Agrônomo
 CREA - PR - 10.929/D
 ART 172024233271 PR

CONFERE:

ÁREA: 79.909,16 ha

PERÍMETRO: 241.755,07 m

ESCALA: 1 / 260.000

VISTO:

DOC. 03

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



**INSTITUTO
ÁGUA E TERRA**



PARANÁ

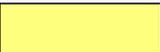
GOVERNO DO ESTADO
SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO
SUSTENTÁVEL E DO TURISMO

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)	
4103008	Boa Esperança	2506,68	214,52	2,54	26015,96	999,09	5,31	175,02	0,00	0,00	0,00	165,50	60,02		
4103024	Boa Esperança do Iguaçu	3369,02	117,26	0,00	4866,05	5747,98	888,79	2,14	0,00	0,00	0,00	72,33	35,41		
4103040	Boa Ventura de São Roque	17754,59	1530,14	85,03	25427,43	16788,67	157,66	227,60	0,00	0,00	2,43	90,33	78,84		
4103057	Boa Vista da Aparecida	5762,06	871,62	4,73	4082,47	12579,80	2862,19	0,00	0,00	0,00	2,58	310,59	43,55		
4103107	Bocaiúva do Sul	56685,02	13571,17	110,28	312,38	9185,73	944,31	13,79	0,00	0,00	20,64	336,57	41,75		
4103156	Bom Jesus do Sul	4870,94	1289,85	10,37	2380,32	9059,08	2,94	3,05	0,00	0,00	0,00	74,31	3,86		
4103206	Bom Sucesso	6668,76	272,55	202,47	14935,90	9803,65	10,55	36,36	0,00	0,00	2,32	151,29	65,92		
4103222	Bom Sucesso do Sul	3871,89	195,88	31,67	13923,00	1417,80	109,62	2,76	0,00	0,00	0,00	92,06	52,03		
4103305	Borrazópolis	5540,14	115,03	392,59	15988,58	11059,38	469,68	58,77	0,00	0,00	0,00	198,14	28,61		
4103354	Braganey	6648,51	487,80	35,41	18626,20	7913,31	260,52	56,45	0,00	0,00	9,50	171,17	32,48		
4103370	Brasilândia do Sul	2623,99	346,60	18,08	21856,83	2954,02	297,68	883,57	0,00	0,00	0,00	118,92	44,46		
4103404	Cafeara	926,62	100,99	68,78	9990,85	6635,20	0,00	655,20	0,00	0,00	0,00	92,13	20,57		
4103453	Cafelândia	3111,66	424,63	2,40	21475,57	1026,76	42,65	215,74	0,00	0,00	2,51	481,29	401,45		
4103479	Cafetal do Sul	3161,43	564,22	17,52	11223,94	16813,37	2,61	1155,80	0,00	0,00	0,00	195,98	10,11		
4103503	Califórnia	2408,49	528,21	369,89	5159,70	5436,12	2,26	21,39	0,00	0,00	1,21	183,54	47,88		
4103602	Cambará	1783,18	89,35	70,86	28591,89	4111,66	1196,60	519,73	0,00	0,00	23,70	616,92	144,48		
4103701	Cambé	5222,90	147,18	1812,63	36010,60	2897,74	67,93	389,50	0,00	0,00	20,16	2761,53	444,57		
4103800	Cambira	2753,92	238,45	1267,58	7170,15	4586,65	5,15	23,98	0,00	0,00	13,94	203,39	71,62		
4103909	Campina da Lagoa	14581,55	501,00	3,28	37020,84	26441,45	510,71	208,12	0,00	0,00	1,01	523,72	117,48		
4103958	Campina do Simão	16657,31	8271,12	1,90	12862,65	6933,88	58,12	111,65	0,00	0,00	0,00	88,90	40,27		
4104006	Campina Grande do Sul	39867,23	3486,39	27,82	252,26	8183,26	799,70	54,62	0,00	0,00	71,20	1283,63	186,73		

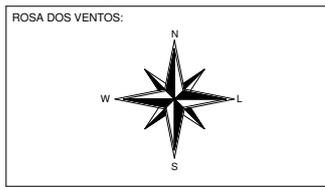
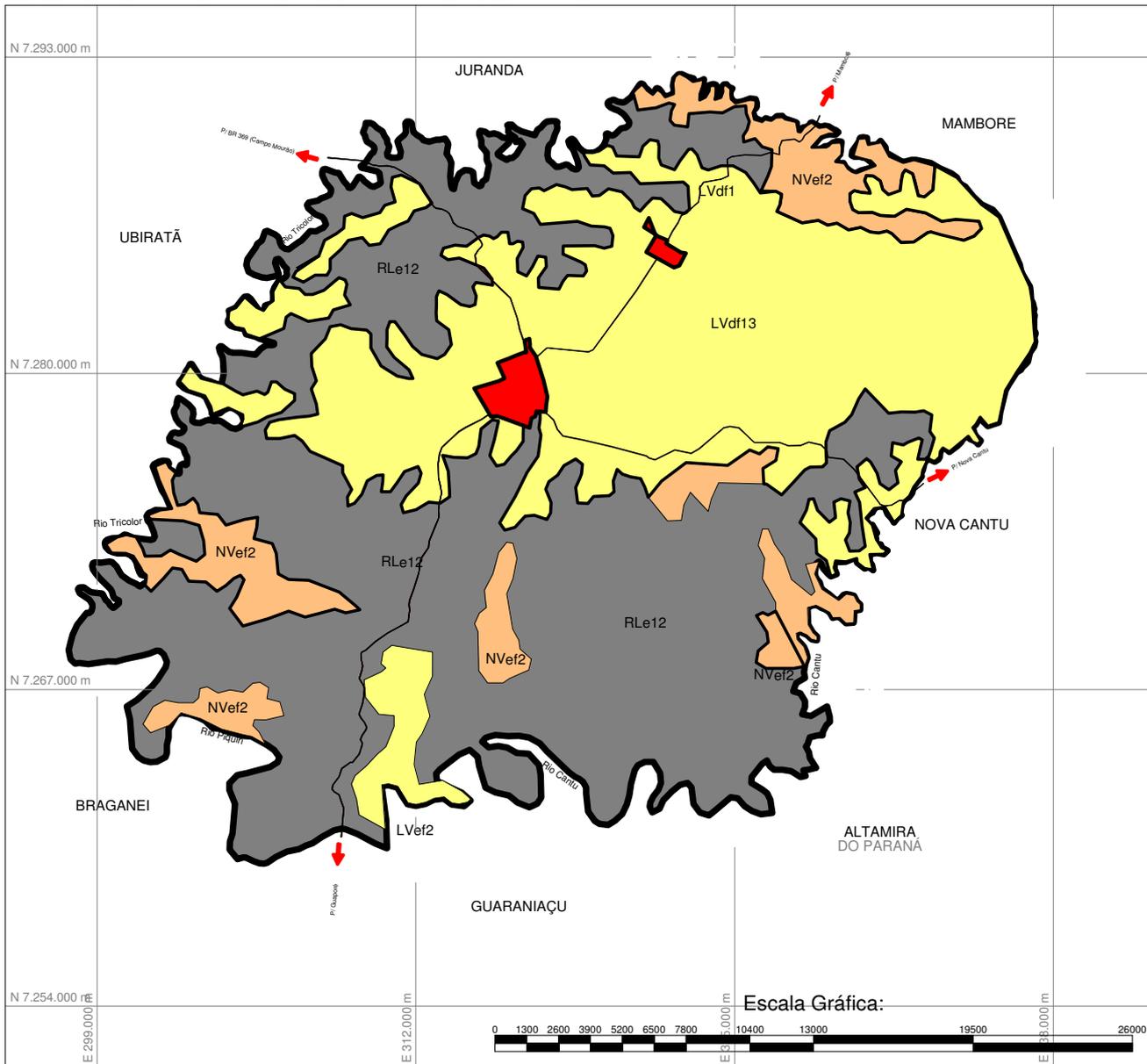
DOC. 04

MAPA DE TIPO DE SOLOS

LEGENDA - TIPOS DE SOLOS

	NVef2 - Nitossolos Vermelhos Eutroféricos
	LVef13 - 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 DO TIPO DE SOLO

PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 79.909,16 ha
REGISTRO / CÓDIGO:	PERÍMETRO: 241.755,07 m
DATA: 20/04/2024	MUNICÍPIO: Campina da Lagoa
MATRICULAS:	UF: PR
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.929/D ART 17202423271 PR	ESCALA: 1 / 260.000
CONFERE:	VISTO:

A4 = (297mm x 210mm)

Esse desenho foi elaborado utilizando uma versão original do sistema profissional para Cálculos, Desenhos e Projetos topográficos Métrica TopoEVN 6.9.5.51 - Número de Série: 20357. Licenciado a: ROGERIO ANDRADE GIOVANNINI.

DOC. 05

MAPA DE USO DO SOLO

LEGENDA / USO DO SOLO

DISCRIMINAÇÃO

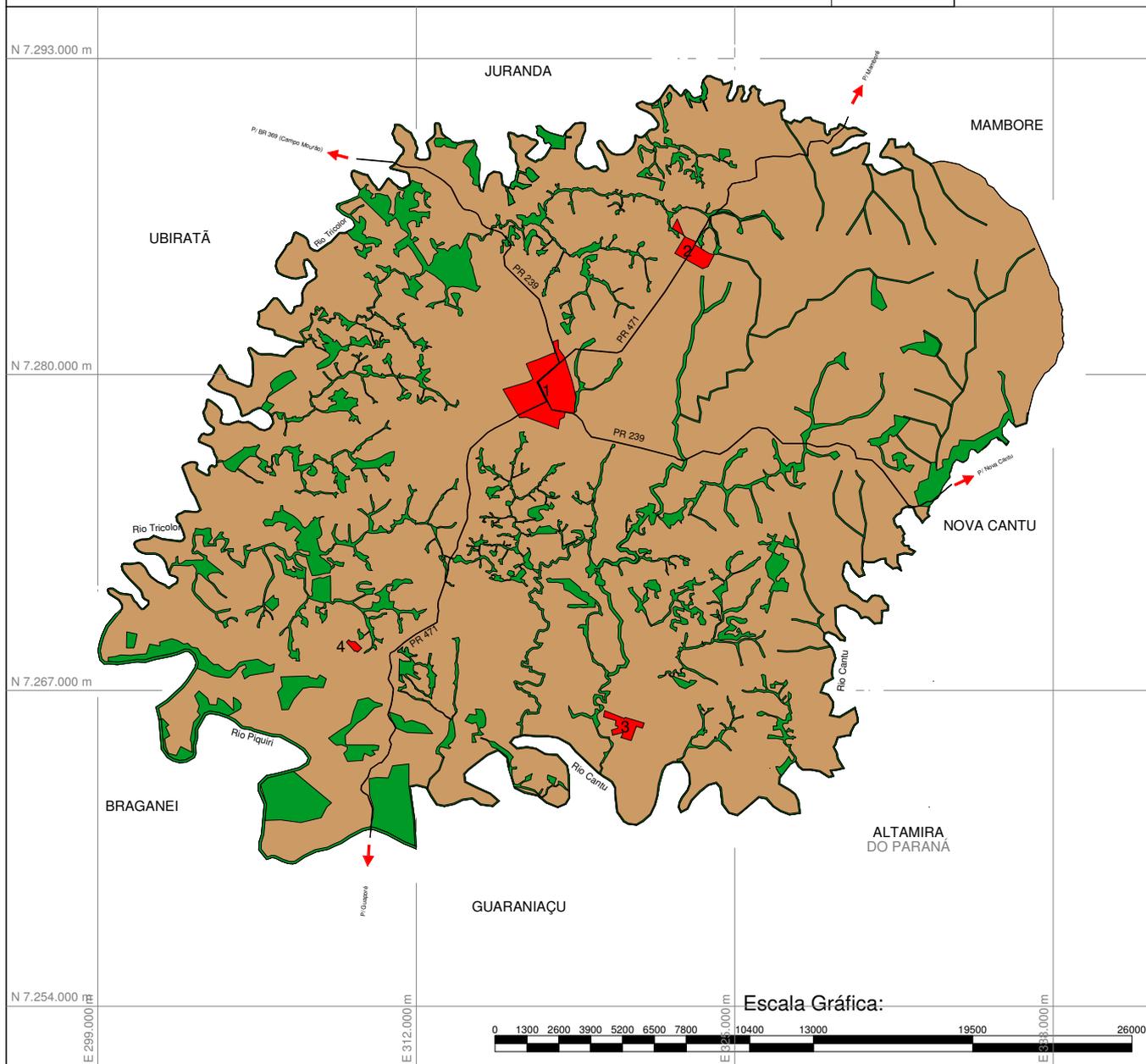
ÁREA

	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	15.801,38 ha
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL - SOJA/MILHO	37.024,12 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	26.441,45 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - DISTRITOS - ESTRADA	642,21 ha

OBS: 1: Campina da Lagoa - 2: distrito de Herveira
3: distrito de Salles de Oliveira - 3: distrito de Bela Vista

ÁREA TOTAL

79.909,16 ha



ROSA DOS VENTOS:



MAPA DE USO DO SOLO

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA:
79.909,16 ha

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE CAMPINA DA LAGOA

PERÍMETRO:
241.755,07 m

DATA:
20/04/2024

MUNICÍPIO:
Campina da Lagoa

UF:
PR

ESCALA:
1 / 260.000

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.929/D
ART 172024233271 PR

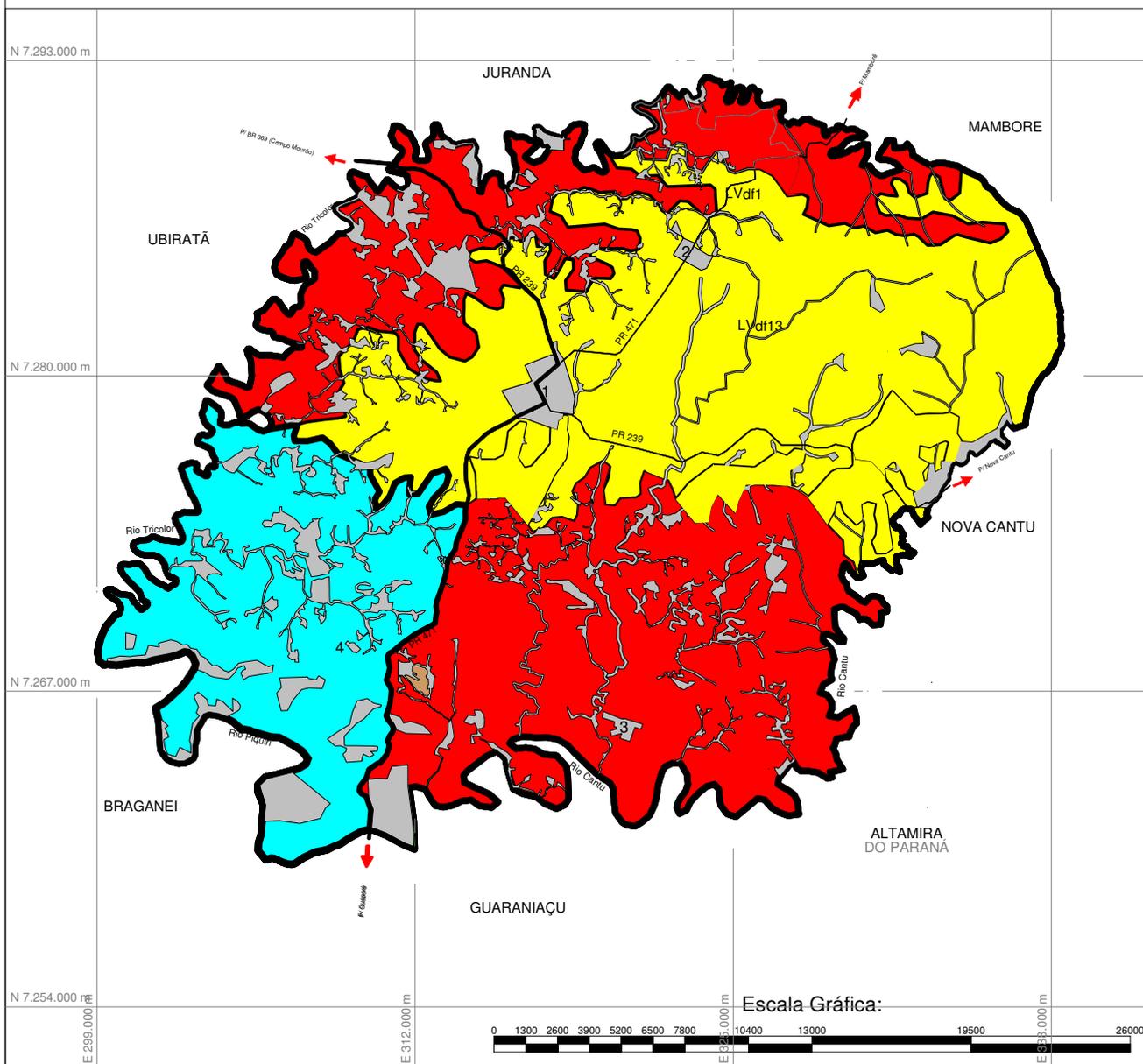
CONFERE:

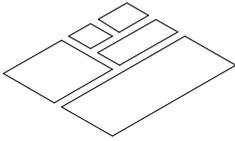
VISTO:

DOC. 06

MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO				NOTA
	30.744,44 ha	38,47%	CLASSE II	$0,900 \times 0,3847 = 0,3462$
	19.127,05 ha	23,94%	CLASSE III	$0,750 \times 0,2394 = 0,1795$
	14.878,50 ha	18,62%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,1862 = 0,1210$
	15.159,17 ha	18,97%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,1897 = 0,0569$
Área Total	79.909,16 ha	100,00%	Nota Agronômica	N.A. = 0,7036
LOCALIZAÇÃO E ACESSO: ESTRADA ÓTIMA				100,00%
OBS: Tabela elaborada por Octávio Mendes Sobrinho Eng. Agrônomo da CESP - utilizada pelo INCRA, IBAPE, etc.				




REGISTRO / CÓDIGO:
DATA: 20/04/2024
MATRÍCULAS:

MAPA DE CLASSES DE SOLO		
PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 79.909,16 ha	
PROPRIEDADE / IMÓVEL: MUNICÍPIO DE CAMPINA DA LAGOA	PERÍMETRO: 241.755,07 m	
MUNICÍPIO: Campina da Lagoa	UF: PR	ESCALA: 1 / 260.000
RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROGERIO ANDRADE GIOVANI NI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.929/D ART 172024233271 PR	CONFERE:	VISTO:

DOC. 07

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



FOTOS 1 – 2 – 3: APP do Rio Piquiri – Cantu - Tricolor / Corpos D'Água

C



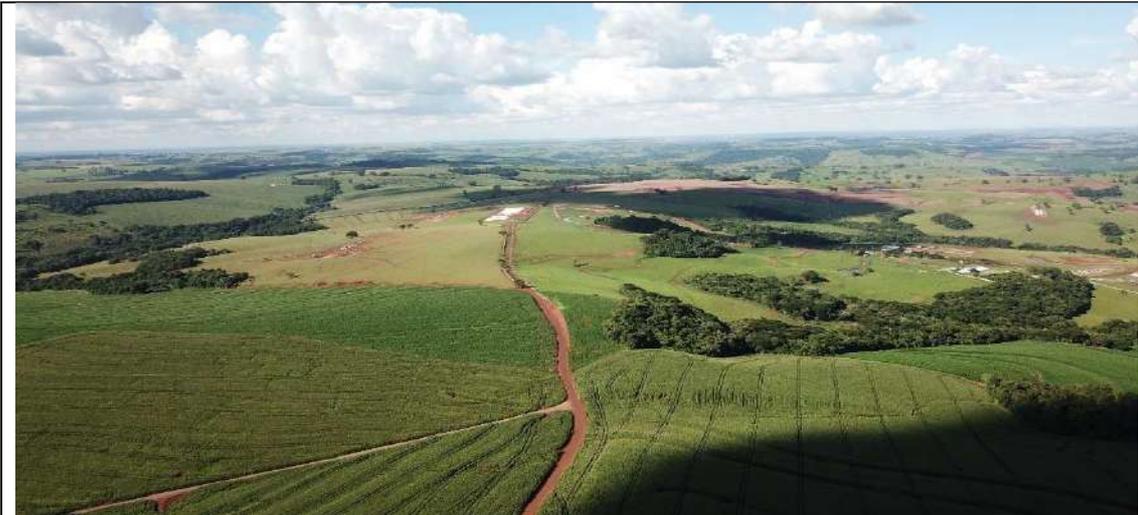
FOTOS 4- 5 – 6: Remanescente Vegetação Nativa–Solo L Vef13 - Latossolos Vermelhos Eutroféricos



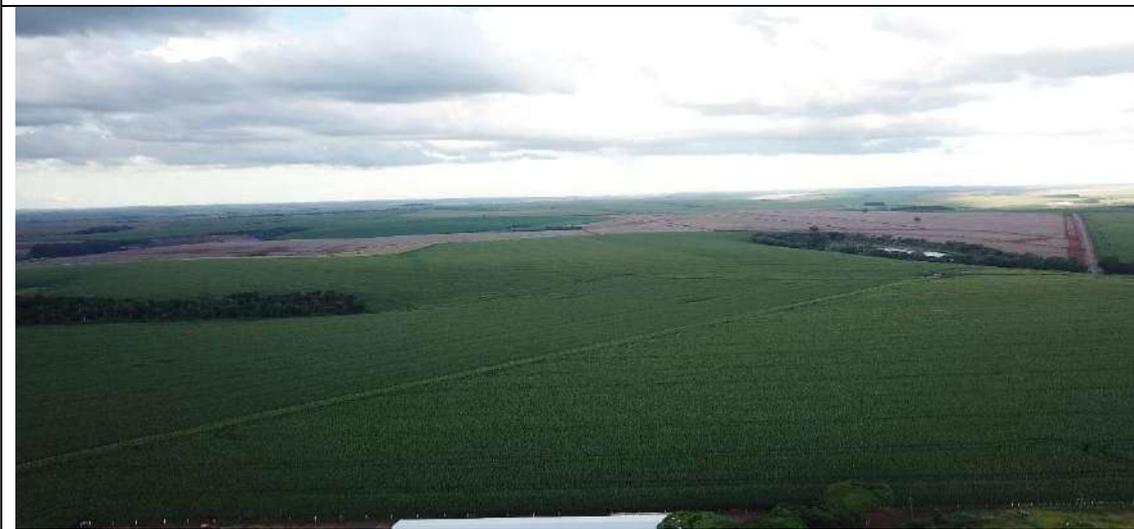
FOTOS 7 – 8 - 9 :: Pastagem Plantada - Classe – IV - Sinais de sulcos de escoamento de água pluvial



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



FOTOS 13 – 14 – 15: Pastagem Plantada – Vales ao fundo – Agricultura anual – bom estado



FOTOS 16 – 17 – 18: Localização e Acesso ótimos – Boa estrutura de armazenagem

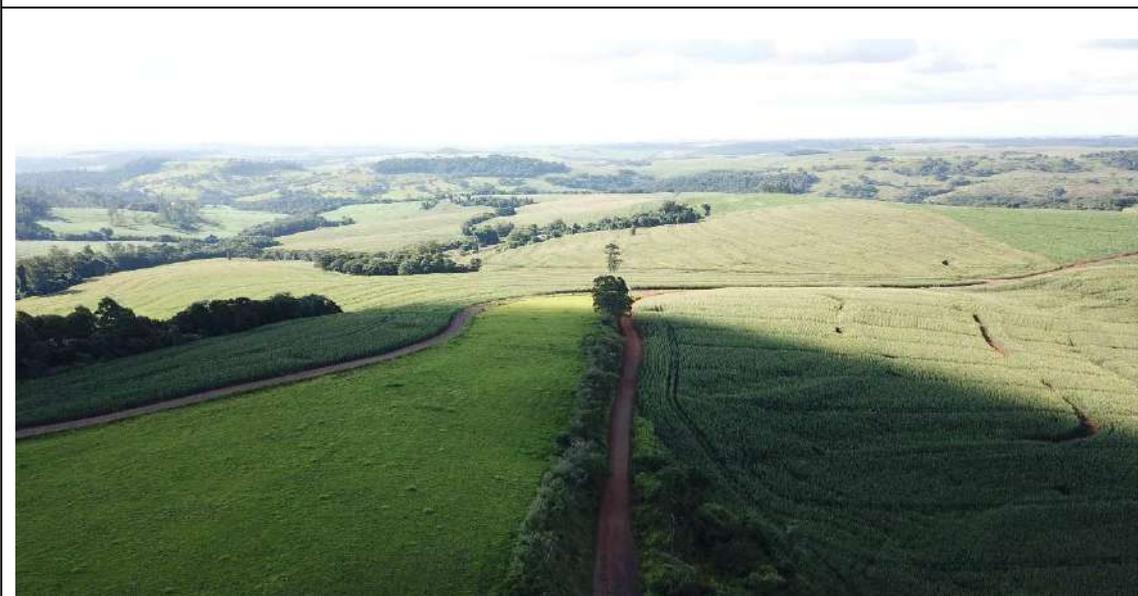


FOTO 19 - 20 - 21 – Estrutura fundiária em muito bom estado

DOC. 08

PREÇOS PESQUISADOS



República Federativa do Brasil
COMARCA DE CAMPINA DA LAGOA - ESTADO DO PARANÁ
Cartório de Registro de Imóveis



FICHA
01
RUBRICA

Helena Bagatin Escorsin

TITULAR VITALÍCIA
CPF 033 384 109-30

João Odilon Marquardt

ESC. JURAMENTADO
CPF 130 232 769-00

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 2.270
-----------------------	--------------------	----------------------------

04 de janeiro de 1991

I M Ó V E I: LOTE Nº 42, com área de 230.000,00 m2., situado na gleba 6, da Colonia Cantu, município de Nova Cantu, desta comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as seguintes confrontações: Parte de um marco cravado na margem esquerda da Água do Roberto, daí segue por linha seca no rumo de 38º00'NE, na distância de 280,00 metros, confrontando com o lote nº 14, até outro marco; daí deflete a direita, por linha seca, no rumo de 50º30'NO SE, na extensão de 580,00 metros, até outro marco, ainda confrontando com o lote nº 14, daí deflete a direita por linha seca, no rumo de 38º00'NE, na extensão de 470,00 metros, confrontando com o lote nº 43, até um marco cravado na margem esquerda da Água do Roberto; daí deflete a direita pela margem esquerda da referida água do Roberto, até o marco inicial, confrontando com o lote nº 49.

PROPRIETÁRIO: ELIAS FAGUNDES LEITÃO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Nova Cantu-Pr, portador da C.I.RG. nº 700.567-Pr, inscrito no CPF. nº 146.497.809-34.

REGISTRO ANTERIOR: R 16/264 de 15.07.85, do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Ubitatã-Pr, Certidão de 04.01.91. Dou fé. Oficial.

R-1/2.270 - 01-04-92

Certifico que **MAURO JOSE DA SILVA**, brasileiro, solteiro, maior jornalista e advogado, residente à rua Bento Jose Sampaio, 127 na cidade de Campos-RJ, portador da C.I.RG. nº 05645344-2-RJ e inscrito no CPF nº 660.860.407-04, adquiriu o imóvel desta pelo preço de Cr\$-6.000,00 por compra do proprietário supra qualificado e sua esposa Malvina Mendes de Freitas Leitão, do lar, portadora da C.I.RG nº 4.744.817-4-Pr e inscrita no CPF do esposo, conforme escritura pública de compra e venda, lavrada às Fls. 109 livro 24, aos dias 27-02-92 no tabelionato da cidade de Nova Cantu. ITBI-Cr\$-120.000,00 recolhido junto ao Banco Bamerindus do Brasil S/A, Ag. de Nova Cantu, aos dias 24-02-92. Incri nº 719.145.010.570-3, quitado o exercício de 1.991, área total, 23,0 ha. Certidão negativa do ITCF nº-190/92 de 04-03-92. Certidão negativa de dívida ativa datada de 25 02-92. Condições: as da Escritura. Emols. 1.365,00 VRG. Dou fé. Oficial.

R-3/2.270 - 27.08.2003 digo R-2/2.270-27.08.03 Prot. 26.129 de 21.08.2003

Título: VENDA E COMPRA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial de Nova Cantu-Pr, desta comarca, às fls. 129, do Livro n. 33-E, em 01.08.2003. **Transmitentes:** Mauro Jose da Silva, supra qualificado, representado por Manoel Lopes de Lima, brasileiro, viúvo, estivador aposentado, portador da C.I.RG.n. 5.492.531-0-Pr, credenciado pelo substabelecimento de procuração de fls. 79, do Livro n. 7/SP, do Serviço Notarial de Nova Cantu-Pr. **Adquirentes:** 1)-**ANTONIO BERTASOLI**, brasileiro, agricultor,

CNM 086058.2.0002270-49

MATRÍCULA N.º 2.270



Operador Nacional
do Sistema de Registro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná



FICHA

4

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier
Escrevente Substituta

CNM 086058.2.0002270-49

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 2.270
<p>CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 06/03/2023, fica cancelado o R-11/2.270. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. FUNDEP: R\$ 7,74. Emols. VRC 630,00-R\$ 154,98. Selo Digital: F153V.Ma9PL4a03d-JOqnJ.4zzVv. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.</p>		
<p>AV-15/2.270 - 08/03/2023 - Prot. 78.343 de 08/03/2023 CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 06/03/2023, fica cancelado o R-12/2.270. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. FUNDEP: R\$ 7.7490. Emols. VRC 630,00-R\$ 154,98. Selo Digital: F153V.Ma9PL4aV3d-JO88J.4zzVZ. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.</p>		
<p>AV-16/2.270 - 28/04/2023 - Prot. 78.738 de 26/04/2023 CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 13/04/2023, fica cancelado o R-13/2.270. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. FUNDEP: R\$ 7.7490. Emols. VRC 630,00 R\$ 154,98. Selo Digital: SFRI2.K5kyv.KRzuy-XaW4j.F153q. Dou fé. Cristiane Consuelo Xavier - Escrevente Substituta.</p>		
<p>AV-17/2.270 - 05.05.2023 - Prot. 78.737 de 26/04/2023 Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento, datado de 22/03/2023, e requerimento complementar datado de 17/04/2023, instruído com Recibo de Quitação, firmado em Nova Cantu-PR, aos 25/04/2023, para constar o cancelamento da dívida objeto do R-10/2.270. FUNREJUS R\$ 38,74 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 7,7490. Emols. VRC 630,00 R\$ 154,98. Selo Digital: SFRI2.K5piy.C2czU-yPUY.F153q. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.</p>		
<p>R-18/2.270 - 17.05.2023 - Prot. 78.912 de 12/05/2023 Título: COMPRA e VENDA. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, as fls. 032/036 do Livro n. 164-N, em 11/05/2023. Transmitentes: Oliveira de França e sua esposa Celina Felicia da Silva França, já qualificados. Adquirente: ROBERTO GONZATTI, empresário aposentado, natural de Capitão Leônidas Marques-PR, nascido em 19/07/1967, filho de Edivino Gonzatti e Ilda Bastiani Gonzatti, portador da C.I.RG.n. 4.454.915-8-SSP/PR e do CPF.n. 611.026.449-00, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, em 13/06/1992, conforme Certidão de Casamento matriculada sob n. 087205 01 55 1992 2 00008 122 0001439 58, do Registro Civil de Altamira do Paraná-PR, e Pacto Antenupcial devidamente registrado sob n. R-5.974, do Livro 3 deste Ofício, com Nelma Rodrigues Alves Gonzatti, empresária, natural de Palmital-PR, nascida em 08/09/1970, filha de José Rodrigues Alves e Vicentina Ortencio Alves, portadora da C.I.RG.n. 4.589.499-1-SSP/PR e do CPF.n. 653.711.439-04, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua São Paulo, n. 368, Centro, em Nova Cantu-PR. Objeto da Presente Venda: o imóvel desta matrícula.</p>		

SEGUIE O VERSO

2.270

MATRÍCULA Nº

Valor: R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). **Condições:** as da Escritura.
Impostos/Certidões: CCIR 2022 quitado. MR: 50,6976 ha. NMR: 0,43. MF: 20,0 ha.
NMF: 1,15. FMP: 2,0 ha. Área total: 23,0 ha. Cód./Incrá: 719.145.010.570-3. Nome
do detentor: Oliveira de França. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Nossa Sra.
Aparecida. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade
Territorial Rural emitida em 07/03/2023, válida até 03/09/2023. NIRF: 1.640.719-9.
Área total: 23,0 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4116802-3D75.
3F6E.CAE1.4FB0.B75C.9F54.84F3.6FBE, cadastrado em 10/06/2019. Consta na
escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 28/2023, R\$ 17.916,46, recolhido em
24/03/2023, junto ao Banco do Brasil S/A sobre o valor de R\$ 895.822,78; bem como
das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e
dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho.
Consulta Negativa ao CNIB: 9b02.c3a0.273f.1133.7c9b.8159.63c1.6145.ec99.5b7d,
5f57.77a3.f2bc.4bf3.d6b5.5a15.02d9.9fea.ba61.56bf, dc7a.1a0d.e102.be94.0823.5
b38.bf90.bf19.f183.f3d9 e eaf1.023c.e5b5.9778.e026.42a8.9907.b5bb.8612.46bb.
DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n.
1400000009231182-8, R\$ 1.791,65 recolhido em 11/05/2023, junto ao Sicoob.
FUNDEP: R\$ 53,0375. Emols. VRC 4.312,00 R\$ 1.060,75. Selo Digital SFR12.X5yfv.
c9cND-mvffn.F153q. Dou fé. Cristiane Consuelo Xavier - Escrevente Substituta.

PARA SIMPLES CONSULTE
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,40



Operador Nacional
do Sistema de Registro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

1

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier
Escrivente Substituta

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

CNM 086058.2.0017417-04

REGISTRO GERAL

**LIVRO
N.º 2**

Matricula N.º 17.417

05 de maio de 2023 - Prot. 78.729 de 25/04/2023

IMÓVEL RURAL: Lote de terras sob n. 204-A, 205-A-2 e 205-A-1 - GLEBA A, subdivisão do lote n. 204-A, 205-A-2 e 205-A-1, com a área de 25,9424 ha, situado na Gleba n. 11 da Colônia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagoa-PR, com os seguintes limites e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: MROE-M-00140, (Longitude: -52°47'06,055", Latitude: -24°38'26,931" e Altitude: 407,99 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 7657, no Azimute: 99°19' e Distância: 626,65 m, daí até o VÉRTICE: MROE-M-00106, (Longitude: -52°46'44,068", Latitude: -24°38'30,232" e Altitude: 505,47 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 12726, no Azimute: 204°58' e Distância: 60,49 m, daí até o VÉRTICE: MLMM-M-1266, (Longitude: -52°46'44,977" Latitude: -24°38'32,014" e Altitude: 495,29 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 1639, no Azimute: 206°11' e Distância: 227,73 m, daí até o VÉRTICE: MLMM-M-1268, (Longitude: -52°46'48,551", Latitude: -24°38'38,655" e Altitude: 452,58 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 2282, no Azimute: 206°22' e Distância: 133,65 m, daí até o VÉRTICE: EG2-M-01267, (Longitude: -52°46'50,662", Latitude: -24°38'42,546" e Altitude: 434,67 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 17231, no Azimute: 205°45' e Distância: 165,75 m, daí até o VÉRTICE: EG2-M-01273, (Longitude: -52°46'53,224" Latitude: -24°38'47,397" e Altitude: 472,4 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 91, no Azimute: 298°51' e Distância: 518,52 m, daí até o VÉRTICE: MROE-M-00194, (Longitude: -52°47'09,372", Latitude: -24°38'39,265" e Altitude: 391,08 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 40°29' e Distância: 87,64 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02520, (Longitude: -52°47'07,349", Latitude: -24°38'37,099" e Altitude: 393,78 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 36°22' e Distância: 9,27 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02521, (Longitude: -52°47'07,144", Latitude: -24°38'36,863" e Altitude: 394,11 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 36°16' e Distância: 12,94 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02522, (Longitude: -52°47'06,872", Latitude: -24°38'36,524" e Altitude: 394,73 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 33°20' e Distância: 14,55 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02523, (Longitude: -52°47'06,587", Latitude: -24°38'36,129" e Altitude: 395,39 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 29°59' e Distância: 14,25 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02524, (Longitude: -52°47'06,334", Latitude: -24°38'35,728" e Altitude: 396,11 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 26°40' e Distância: 9,58 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02525, (Longitude: -52°47'06,181", Latitude: -24°38'35,449" e Altitude: 396,57 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 23°54' e Distância: 12,28 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02526, (Longitude: -52°47'06,004", Latitude: -24°38'35,085" e Altitude: 397,26 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 20°36' e Distância: 10,57 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02527, (Longitude: -52°47'05,872", Latitude: -24°38'34,763" e Altitude: 397,78 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 17°00' e Distância: 14,03 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02528, (Longitude: -52°47'05,726", Latitude: -24°38'34,327" e Altitude: 398,45 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364,

SEGUE O VERSO

17.417

MATRICULA Nº

no Azimute: 13°25' e Distância: 12,02 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02529, (Longitude: -52°47'05,627", Latitude: -24°38'33,947" e Altitude: 399,16 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 11°30' e Distância: 8,78 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02530, (Longitude: -52°47'05,565", Latitude: -24°38'33,667" e Altitude: 399,5 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 07°25' e Distância: 13,15 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02531, (Longitude: -52°47'05,504", Latitude: -24°38'33,244" e Altitude: 400,07 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 04°10' e Distância: 10,51 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02532, (Longitude: -52°47'05,477", Latitude: -24°38'32,903" e Altitude: 400,51 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 02°13' e Distância: 10,1 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02533, (Longitude: -52°47'05,463", Latitude: -24°38'32,575" e Altitude: 400,78 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 358°41' e Distância: 7,85 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02534, (Longitude: -52°47'05,469", Latitude: -24°38'32,320" e Altitude: 401,11 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 358°23' e Distância: 9,01 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02535, (Longitude: -52°47'05,478", Latitude: -24°38'32,027" e Altitude: 401,47 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 356°49' e Distância: 13,43 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02536, (Longitude: -52°47'05,505", Latitude: -24°38'31,592" e Altitude: 401,69 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 353°48' e Distância: 137,92 m, daí até o VÉRTICE: MROE-V-02537, (Longitude: -52°47'06,034", Latitude: -24°38'27,136" e Altitude: 402,6 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-364, no Azimute: 354°28' e Distância: 6,32 m, até o VÉRTICE: MROE-M-00140, ponto inicial do perímetro. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Área (Sistema Geodésico Local): 25,9424 ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas. Perímetro (m): 2.146,99 m. Azimutes: Azimutes geodésicos. O imóvel desta matrícula, nos termos da Lei n. 10.267/01 e Decreto n. 4.449/02, teve a sua descrição georreferenciada e Certificada pelo INCRA (Certificação n. 5c7ea931-6f40-4d34-b558-ac1ddfa8e808, emitida pelo INCRA, em 24/01/2023). GCIR 2022 quitado. MR: 40,2505 ha. NMR: 0,52. MF: 20,0 ha. NMF: 1,4420. FMP: 2,0 ha. Área total: 28,84 ha. Cód./Incrá: 719.048.018.082-7. Nome do detentor: Florindo Fiori. Denominação do Imóvel Rural: Lotes n. 204-A, 205-A-2 e 205-A-1. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 24/01/2023, válida até 23/07/2023. NIRE: 3.863.097-0. Área total: 28,8 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103969-C6A4.453B.342A.4DBF.A8FD.6213.6874.44F2, cadastrado em 22/02/2016.

PROPRIETÁRIO: FLORINDO FIORI, agricultor, natural de Campina da Lagoa-PR, nascido em 11/02/1959, filho de Augusto Fiori e Olinda Roessler Fiori, portador da C.I.RG.n. 2.040.370-SSP/PR e do CPF.n. 407.618.949-34, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, com Ivone Correia da Silva Fiori, do lar, natural de Primeiro de Maio-PR, nascida em 12/03/1961, filha de Manoel Correia da Silva e Lazara Santa da Silva, portadora da C.I.RG.n. 6.014.859-7-SSP/PR e do CPF.n. 453.359.909-53, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Valéria Pianaro, n. 417, em Campina da Lagoa-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 17.225 de 02/12/2022 do Livro 02 deste Ofício. Selo Digital: SFRIL.r.Jel.P.MYbeb-X44El.F153q. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro

R-1/17.417 - 26.06/2023 - Prot. 79.297 de 19/06/2023

Título: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, as fls. 060/063 do Livro n. 164-N, em 19/05/2023. **Transmitentes:** Florindo Fiori e sua esposa Ivone Correia da Silva Fiori, já qualificados. **Adquirente:** JOSE CARLOS

SEGUIE O VERSO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

2

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier
Escritora Substituta

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

REGISTRO GERAL

LIVRO
N.º 2

Matricula N.º 17.417

MEDINA, pecuarista, natural de Londrina-PR, nascido em 24/05/1957, filho de Henrique Medina e Natalina Cremon Medina, portador da C.I.RG.n. 1.367.687-9-SSP/PR e do CPF.n. 370.987.569-20, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 14/07/1979, conforme Certidão de Casamento com Averbação de Restabelecimento matriculada sob n. 085175 02 55 1979 2 00002 204 0000317 41, do Registro Civil de Yolanda-PR, com Conceição Aparecida Beraldo Medina, do lar, natural de Primeiro de Maio-PR, nascida em 01/06/1960, filha de Vitorio Beraldo e Maria Bondezam Beraldo, portadora da C.I.RG.n. 4.819.625-0-SSP/PR e do CPF.n. 681.358.749-87, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Munhoz da Rocha, n. 536, Centro, em Uiratã-PR. **Objeto da Presente Venda:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 1.286.404,00 (um milhão, duzentos e oitenta e seis mil e quatrocentos e quatro reais). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2022 quitado. MR: 40,0690 ha. NMR: 0,50. MF: 20,0 ha. NMF: 1,3972 FMP: 2,0 ha. Área total: 27,9442 ha. Cód./Incrá: 719.048.018.082-7. Nome do detentor: Florindo Fiori. Denominação do Imóvel Rural: Lotes n. 204-A, 205-A-2 e 205-A-1, GBA A e B. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 08/05/2023, válida até 04/11/2023. NIRF: 3.863.037-0. Área total: 28,8 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103909-C6A4.453B.342A. 4DBF.A8FD.6213.6874.44F2, cadastrado em 22/02/2016. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 194/2023, R\$ 25.728,08, recolhido em 12/05/2023, junto a Sicoob, sobre o valor de R\$ 1.286.404,00; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: 1c39.fc81.fdf.780f.46f.08ac.057b.b4a5.39b7.4123, 51de.7a0d.4fdd.7599.92 ef.1e0d.cb72.162f.794a.0120.4445.8be2.2212.d124.3b07.95d4.c0a6.fc68.68fd.3b12 e 02f2.d318.a981.2cb9.ed2c.f433.0a56.810d.f3b7.3f3f. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS, Guia n. 14000000009259292-4, R\$ 2.572,81 recolhido em 19/05/2023, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 53,0375. Emols. VRC 4.312,00 R\$ 1.060,75. Selo Digital: SFRI2.X56Nv.CizVD-dzMaZ.F153q. Dou fé. **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

17.417

MATRICULA Nº



República Federativa do Brasil

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná

Cartório de Registro de Imóveis



Ficha

01

Rúbrica

Oseias Caetano
AUXILIAR JURAMENTADO
CPF 278.931.899-91

Pedro Rosa
TITULAR VITALÍCIO
CPF 117.408.509-63

Maria Luiza Fogliatto Caetano
AUXILIAR JURAMENTADA
CPF 914.176.609-10

REGISTRO GERAL

LIVRO
N.º 2

Matrícula N.º 4.408

07 de julho de 1.993

IMÓVEL:- Lote de terras sob nº 88-B, fração do lote 88-A, destacado do imóvel 'Tigre' da gleba 10-2ª parte da colônia cantu, neste município e comarca de Campina da Lagoa-Pr, com a área de 292.000,00-m2, e as seguintes divisas e confrontações: Ao norte por linha reta, na distância de 660 metros, confronta com o lote nº 88, a leste e ao sul, por uma água sem denominação, a oeste por uma linha reta na distância de 940 metros, com o lote 88-A.

PROPRIETÁRIO:- JOSE COSTA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado neste município.

REGISTRO ANTERIOR:- R-260 livro 02 de 04-03-76 e certidão datada de 06-07-93 do registro de imóveis da comarca de Ubiratã-Pr. Dou fé. Oficial.

AV-1/4.408 - 07-07-93

Certifico, que consta do registro de origem as averbações das CRPH nºs, 84/45205-6, valor Cr\$-4.000.000,00 vctº. 05-07-86, 86/45358-0 - valor, Cr\$-66.000,00 vctº. 15-07-89, em favor do Banco do Brasil S/A Ag. local. Dou fé. Oficial.

AV-2/4.408 - 07-10-94

Conforme Autorização do Banco do Brasil S/A, ag. local, de 29.09.94 fica cancelada a AV-1/4.408. Dou fé. Oficial.

R-3/4.408 - 07-10-94

Cédula Rural Hipotecária (940010471)-BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A ag.local. Emitentes: José Costa e s/m. Maria de Lourdes Finger. Valor R\$-3.700,00 - vctº em 15.06.99 - Hipoteca de 1º grau. Juros e Condições: Os da cédula. Reg. 2.628 livro 3. Emols.R\$-14,00.Dou fé Oficial.

AV-4/4.408 - 23.03.97 Prot.9.193

Por ADITIVO de 19.01.95, fica prorrogado o vencimento à cédula supra, R-3/4.408, para: 15.10.95. Dou fé. Oficial.

R-5/4.408 - 22.07.96

Cédula Rural Hipotecária 223/01258-2, BANCO DO ESTADO DO PARANÁ S/A ág.local. Valor R\$-2.132,51 - Vctº 31.10.2002 - (pagamento da Dívida do Crédito Rural 940010471) - Hipoteca de 2º grau. Juros e Condições: Os da cédula. Reg. 4.137 livro3. Dou fé. Oficial.

AV-6/4.408 - 11.05.2015 - Prot. 57.145 de 17.04.2015

Procede-se a presente averbação, com base no Art. 213, I, g, da Lei 6.015/73, nos termos do requerimento, datado de 16.04.2015, instruído com cópia

4.408

Matrícula N.º

por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). Emols. VRC-4.312,00-R\$-720,10. Selo-R\$-4,00-(Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial.- Maufuz Fofek Jo

R-10/4.408 - 11.05.2015 - Prot. 57.146 de 17.04.2015

USUFRUTO. Pela Escritura Pública de Inventário e Partilha com Doação da Nua Propriedade da Meação e Reserva de Usufruto, objeto do R-9/4.408, a doadora Maria de Lourdes Finger Costa já qualificada, reservou para si o **USUFRUTO VITALÍCIO, da área ideal de 146.000,00 m² do imóvel desta matrícula.** Condições: as da Escritura. FUNREJUS - isento, conforme Art. 3º, VII, b, 11, Lei 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols. VRC-2.156,00-R\$-360,05. Selo-R\$-4,00(Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial.- Maufuz Fofek Jo

AV-11/4.408 - 25.10.2017 - Prot. 63.706 de 25.10.2017

CANCELAMENTO: - Conforme autorização do credor, datada de 23.03.2015, ficam cancelados os R-3/4.408, a AV-4/4.408 e o R-5/4.408. FUNREJUS-Isento conforme Art. 3º, VII, b, 4, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-126,00-R\$-22,92. Dou fé. Oficial

Suzy

AV-12/4.408 - 25.05.2020 - Prot. 69.713 de 13.05.2020

CANCELAMENTO DE USUFRUTO. Proceder-se a presente averbação, conforme Requerimento datado de 24.04.2020, instruído com Certidão de Óbito matriculada n. 080176.01.55.2019.4.00064.151.0020551-16, do 2º Ofício de Registro Civil de Cascavel-Pr, para constar o cancelamento do usufruto objeto do R-10/4.408, em virtude do falecimento da usufrutuária Maria de Lourdes Finger Costa. ITCMD Declaração n. 202000006974-0, guias ns. 2020.00955365-2, 2020.00955366-0, 2020.00955367-9, 2020.00955368-7, 2020.00955369-5, 2020.00955370-9, 2020.00955371-7 e 2020.00955372-5, cada uma no valor de R\$-2.790,26, recolhidas aos 05.03.2020, junto ao Sicredi, sobre o valor total de R\$-558.052,00. FUNREJUS-R\$-52,01 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). Emols.VRC-1.078,00-R\$-208,05. Dou fé.

AV-13/4.408 - 01.09.2023 - Protocolo 79.934 de 21/08/2023

Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento, contido na Escritura Pública de Compra e Venda, registrada em ato contínuo, acompanhada com Certidão de Casamento matriculada sob n. 079848 01 55 2006 2 00086 156 0022977-92, do Registro Civil do 1º Subdistrito de Cascavel-PR, contendo averbação do divórcio, para constar a alteração do estado civil do condômino José Francklin Costa, para: "Divorciado". FUNREJUS R\$ 19,37 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 3,8745. Emolumentos VRC 315,00 R\$ 77,49. Selo Digital: SFRI2.L5qtr.RUcTT-f22f8.F153q. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.

R-14/4.408 - 01.09.2023 - Protocolo 79.934 de 21/08/2023

Título: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, as fls. 01/06 do Livro n. 166-N, em 28/07/2023. **Transmitentes:** 1)- Carlos Nacin Costa com anuência de sua esposa Sueli Maria Salles Costa; 2)- José Francklin Costa; e 3)- Miriam Ivanilde Costa Bezerra com anuência de seu esposo Edgar Bezerra, já qualificados. **Adquirente:** **IDEMAR MORAIS**, agricultor, natural de Leopoldo-PR, nascido em 15/07/1965, filho de Juracy Moraes e Palmira Pereira Moraes, portador da C.I.RG.n. 4.150.690-3-SSP/PR e do CPF.n. 576.737.309-44, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 28/07/1990, conforme Certidão de Casamento matriculada sob n. 084988 01 55

segue na ficha n.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



4

PRÉCATORIA

[Assinatura]

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Cristiane Consuelo Xavier
Escrivente Substituta

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 4.408
-----------------------	--------------------	----------------------------

1990 2 00017 195 0002200 10 do Registro Civil desta cidade e comarca, com Vera Regina Costa Moraes, do lar, natural de Engenheiro Beltrão-PR, nascida em 29/04/1968, filha de José Costa e Maria de Lourdes Finger Costa, portadora da C.I. RG.n. 4.781.967-9-SSP/PR e do CPF.n. 015.410.009-94, brasileiros, residentes e domiciliados na Rodovia Vassilio Boiko, Km 08, em Campina da Lagoa-PR. **Objeto da Presente Venda:** área ideal de 78.650,00 m² do imóvel desta matrícula, vendida nas seguintes proporções: 1 e 2)-área ideal de 36.500,00 m² cada um, e 3)-área ideal de 5.650,00 m². **Valor:** R\$ 487.500,00 (quatrocentos e oitenta e sete mil e quinhentos reais). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2023 quitado. MR: 16,5631 ha. NMR: 1,39. MF: 20,0 ha. NMF: 1,46. FMP: 2,0 ha. Área total: 29,20 ha. Cód./Incrá: 719.048.002.330-6. Nome do detentor: Carlos Nacin Costa. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Paraná - Lote 88-B. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 20/07/2023, válida até 16/01/2024. NMF: 0.426.822-9. Área total: 29,2 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103909-4AEA.C90D.00F2.4645.8D48.419C.54F1.6773, cadastrado em 18/03/2015. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 282/2023, R\$ 9.750,00, recolhido em 24/07/2023, junto a Sicoob, sobre o valor de R\$ 487.500,00, bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho; e ainda declaração do adquirente de que a copropriedade não se destinará à formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei 6.766, de 19.12.1979 e Dec. Lei n. 58, de 10.12.1937, bem como em desacordo com as leis municipais, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração prestada. Consulta Negativa ao CNIB: 4ac6.ae5c.3104.fd77.b4c7.ebcd.6bc3.9758.5197.3525, 873e.69b3.5cb4.516d.c64f.d224.b47a.4c9f.bbba.b007, 621d.5998.9a93.9a2b.b99d.7534.8651.52e7.4f06.1ecf, 0ea3.c6aa.58f1.15cf.a272.db2c.0e07.80bb.c8c6.6c5d e df18.7b9a.a847.35a6.35b9.32c5.0268.b7ba.5e6f.37d0. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000009496891-0, R\$ 975,00 recolhido em 28/07/2023, junto a Sicoob. FUNDEP: R\$ 53,0375. Emolumentos VRC 4.312,00 R\$ 1.060,75. Selo Digital: SFR12.L5Xiv.RUcTT-52wf8.F153q. Dou fé. *[Assinatura]* **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

MATRÍCULA Nº
4.408



República Federativa do Brasil
COMARCA DA CAMPINA DA LAGOA - ESTADO DO PARANÁ
Cartório de Registro de Imóveis



FICHA
01
RUBRICA

Helena Bagatin Escorsin

TITULAR VITALICIA
CPF 033 384 109-30

João Odilon Marquardt

ESC. JURAMENTADO
CPF 130 232 769-00

REGISTRO GERAL

**LIVRO
N.º 2**

Matricula n.º 1.290

25 de setembro de 1.989

IMÓVEL;- Lote de terras, sob nº 49-B, com a área de 160.000,00 m2, ou sejam 16,00 ha. situado na gleba 06, Colonia Cantu, Municipio - de Nova Cantu, desta Comarca de Campina da Lagoa-Pr, com as metragens, divisas e confrontações, seguintes: Inicia-se à margem da Água da Abelha, na divisa com o lote 35, segue por linha seca, no-rumo 56º00'SE, na distância de 300,00 metros, em confrontação com o lote nº 14, segue por linha seca, no rumo 32º10'SO, na distância de 385,00 metros, em confrontação com o lote 49-C; segue por linha seca, até a margem da Água da Abelha, no rumo 60º20'NO, na distância de 560,00 metros, em confrontação com o lote 49-A, segue mar-geando a Água da Abelha, a montante, com rumos diversos, na distân-cia de 530,00 metros, em confrontação com o lote 36, até o ponto - de partida, todas da mesma gleba.

PROPRIETÁRIO;- PEDRO ANDREOLA, brasileiro, casado, lavrador, resi-dente em Nova Cantu, portador da C.I.RG. nº 1.642.769-Pr, inscrito no CPF. nº 155.735.888-59.

REGISTRO ANTERIOR;- R-1/6.422 do livro IV de 02-06-80, e Certidão datada de 25-09-89, tudo do registro de imóveis da Comarca de Ubi-ratã-Pr. Dou fé. Oficial.

AV-1/1.290 - 25-09-89

Certifico constar da matrícula de origem supra mencionada a seguin-te averbação: conforme Escritura pública de Confissão de Dívida c/ Garantia Hipotecária e Fidejussória, lavrada no Tab. de Nova Cantu Pr, às fls. 163- vs a 167 do livro 04, de 21-09-87, o proprietário-supra qualificado, e sua mulher Natalia Ferreira Andreola, brasi-leira, do Iar, inscrita no CPF. do esposo, residentes em Nova Can-tu-Pr, cederam o imóvel desta matrícula, avaliado em Cz\$-380.760,00 em **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA**, em favor de **BANCO DO BRASIL S/A**, - CGC.MF. nº 00.000.000/0747-13, como garantia da dívida de Cz\$-166.278,76 vencível em 25-06-88. Juros e outras condições: As da Escri-tura. Dou fé. Oficial.

AV-2/1290 - 06.02.92

Conforme Autorização do Banco do Brasil S/A, ag.de Nova Cantu-Pr, - datada de 12.11.90, fica cancelada a AV-1/1.290. Emols.VRC-56,000. Dou fé. Oficial.-

R-3/1.290 - 25.05.93 "ARRENDAMENTO"

Certifico, que o proprietário supra qualificado, cedeu ao Sr. **AZILDO ANDREOLA**, brasileiro, casado, agricultor, residente em Nova Cantu-Pr, portador da C.I.RG.nº 1.590.653-Pr, CPF.nº 282.112.789-87, em **ARRENDAMENTO**, o imóvel desta matrícula, para plantio de soja e mi-lho. Prazo: 3 anos a contar de 25.05.93 até 25.05.96, conforme Con-

MATRÍCULA N.º
1.290



[Handwritten signature]

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Pedro Rosa
Titular Vitalício
CPF 117.408.509-63

Av. Juscelino Kubitschek, 660
Fone (44) 542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

Bel. Maria Luiza Fogliatto
Substituta Legal
CPF 914.176.609-10

CNM 086058.2.0001290-79

REGISTRO GERAL

LIVRO N.º 2

Matrícula N.º

1.290

Imóvel Rural n. MI 0108959 de 23.05.2003, válida até 23.11.2003. Área Total: 16,0 ha. NIRF: 5.447.710-7. CCIR 2000/2001/2002 quitado em 22.07.2003. Mód.Rural: 0,0 ha. Mód.Fiscal: 20,0 ha. FMP: 0,0 ha. Área Total: 16,0 ha. Cód/Incra: 816019 055140 3. FUNREJUS R\$-20,00 recolhido aos 25.01.2000, junto ao Banestado S.A. Emols.VRC-2.160,00-R\$-226,80. Dou fé. Oficial. - *[Handwritten signature]*

AV-7/1.290 - 27.09.2023 - Protocolo 80.169 de 14/09/2023
Conforme requerimento, datado de 01/08/2023, fica cancelado o R-3/1.290. FUNREJUS R\$ 19,37 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 3,8745. Emolumentos VRC 315,00 R\$ 77,49. Selo Digital: SFR12.35kMv Aqpt4-KoVfC.F153q. Dou fé. *[Handwritten signature]* **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

AV-8/1.290 - 27/09/2023 - Protocolo 80.170 de 14/09/2023
Procede-se a presente averbação, com base no Art. 213, I, g, da Lei 6.015/73, nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda, registrada em ato contínuo, para constar o número da C.I.R.G e do CPF de Luzia Rosely Garcia Bassichetti, ou seja, C.I.R.G.n. 7.152.768-9-SSP/PR e CPF.n. 025.511.939-90. FUNREJUS R\$ 19,37 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 3,8745. Emolumentos VRC 315,00 R\$ 77,49. Selo Digital: SFR12.35kMv Aqpt4-7oUfC.F153q. Dou fé. *[Handwritten signature]* **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

AV-9/1.290 - 27/09/2023 - Protocolo 80.170 de 14/09/2023
Procede-se a presente averbação, nos termos do requerimento, contido na Escritura Pública de Compra e Venda, registrada em ato contínuo, acompanhada com CCIR-2023, END do ITR e Recibo de Inscrição do Imóvel, para constar os dados cadastrais do imóvel junto ao INCRA, Receita Federal e CAR, ou seja: Código/INCRA-816.019.055.140-3, Denominação do Imóvel: Sítio Água da Abelha, Área total: 16,00 ha, MR: 16,0 ha, NMR: 0,80, MF: 20,0 ha, NMF: 0,80, FMP: 2,0 ha, Nome do detentor: Sebastião Bassichetti, NIRF-5.447.710-7, Área Total: 16,0 ha, e CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR4116802-06DF. 4B2A.3013.44C7.A9A2.E3C6.78AA.58BB, cadastrado em 21/07/2016. FUNREJUS R\$ 19,37 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 3,8745. Emolumentos VRC 315,00 R\$ 77,49. Selo Digital: SFR12.35mMv Aqct4-JopfC.F153q. Dou fé. *[Handwritten signature]* **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

R-10/1.290 - 27/09.2023 - Protocolo 80.170 de 14/09/2023
Titulo: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, as fls. 068/072 do Livro n. 166-N, em 14/08/2023. **Transmitentes:** Sebastião Bassichetti e sua esposa Luzia Rosely Garcia Bassichetti, já qualificados. **Adquirente:** **NELSON NEGRETTI STRANHIERI**, natural de Nova

MATRÍCULA N.º
1.290

SEGUE O VERSO

continuação

Cantu-PR, nascido em 03/08/1980, filho de Victorio Negretti Stranhieri e Raimunda do Nascimento Stranhieri, portador da C.I.RG.n. 7.363.678-7-SSP/PR e do CPF.n. 006.374.269-16, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 29/12/2010, conforme Certidão de Casamento matriculada sob n. 087189 01 55 2010 2 00014 135 0002790 81, do Registro Civil de Nova Cantu-PR, com Graciele de Carvalho Pereira Stranhieri, natural de Umuarama-PR, nascida em 23/01/1986, filha de José Afonso de Rezende Pereira e Helenita Alves de Carvalho Pereira, portadora da C.I.RG.n. 89704030-SSP/PR e do CPF. n. 073.589.109-58, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Saida para Roncador, Km 05, Sítio São Jorge, em Nova Cantu-PR. **Objeto da Presente Venda:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 850.000,00 (oitocentos e cinquenta mil reais). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2023, CND-ITR e CAR-Cadastro Ambiental Rural, mencionados na AV-911.290. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 50/2023, R\$ 21.490,86 recolhido em 16/06/2023, junto ao Banco do Brasil S/A, sobre o valor de R\$ 1.074.542,89; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: 0506.8ca9.5cb5.2c92.0854.6550.cf11.a71c.ef67.05a3, 9171.9e9d.4a8f.bcd6.c490.7c27.0397.4812.96af.39da, 693c.f624.0e32.83ec.56dd.763f.e5c1.95c8.0513.3166 e bb71.48c0.47d9.fcec.98b1.0199.6dd5.a80d.432c.5a8c. DOI emitida por este Ofício (IN 1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000009539808-8, R\$ 2.149,09 recolhido em 14/08/2023, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 53.0375. Emolumentos VRC 4.312,00 R\$ 1.060,75. Selo Digital: SFR12.35RMv.4g64-HoGfC.F153q. Dou fé. *Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro*

AV-11/1.290 - 10/04/2024 Protocolo 81.954 de 04/04/2024
PENHOR. Procede-se à presente averbação, nos termos do art. 167, II, 34 da Lei 6.015/73, para constar que está localizado no imóvel desta matrícula, o seguinte penhor: Penhor Rural de 2º grau 520.000,00 Kg de Milho em grãos, safra 2024/2024 conforme R-23.315 Livro 3 de Registro Auxiliar. FUNREJUS-isento conforme Art. 3º, VII, b, 1, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. FUNDEP: R\$ 4.3630. Emolumentos VRC 315,00 R\$ 87,26. Selo Digital: SFR12.X5yPv.socfD-mbfn.P153q. Dou fé. *Eliane Rosa da Silva Gelinski - Escrevente*

segue na ficha nº



Órgão do Sistema Nacional
de Registro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS



FICHA

1

RUBRICA

Cristiano Concato Xavier
Escrevente Substituta
CPF 036.956.929-60

Bel. Maria Luiza Fogliato
Oficial Designada
CPF 914.176.609-10

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 16.460
-----------------------	--------------------	-----------------------------

02 de agosto de 2021 - Prot. 73.308 de 01/07/2021

IMÓVEL RURAL: Lotes de terras sob ns. 172-A e 173-A, com a área de 11,9873 ha, situado na Glba n. 9-3ª Parte da Colônia Cantu, município de Nova Cantu, desta comarca de Campina da Lagoa-Pr, com os seguintes limites e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: EFV-M-1390, (Longitude: -52°41'27,662", Latitude: -24°44'42,118" e Altitude: 420,734 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 8.561 | LOTE 172-B-1, no Azimute: 172°50' e Distância: 64,01 m, daí até o VÉRTICE: EFV-V-0627, (Longitude: -52°41'27,378", Latitude: -24°44'44,182" e Altitude: 420,734 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 8.560 | LOTE 172-B-2, no Azimute: 172°49' e Distância: 154,24 m, daí até o VÉRTICE: EFV-M-1389, (Longitude: -52°41'26,692", Latitude: -24°44'49,155" e Altitude: 456,881 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 6.104 | LOTE 171-REMANESCENTE, no Azimute: 245°13' e Distância: 395,84 m, daí até o VÉRTICE: EFV-V-0345, (Longitude: -52°41'39,482", Latitude: -24°44'54,546" e Altitude: 347,709 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 6.105 | LOTE 172-REMANESCENTE, no Azimute: 321°15' e Distância: 252,26 m, daí até o VÉRTICE: EFV-V-0346, (Longitude: -52°41'45,099", Latitude: -24°44'48,151" e Altitude: 393,0 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 6.106 | LOTE 173-B, no Azimute: 321°15' e Distância: 121,98 m, daí até o VÉRTICE: EFV-V-0624, (Longitude: -52°41'47,802", Latitude: -24°44'45,074" e Altitude: 387,0 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 6.103 | LOTE 173-REMANESCENTE, no Azimute: 67°23' e Distância: 132,02 m, daí até o VÉRTICE: EFV-V-0626, (Longitude: -52°41'43,465", Latitude: -24°44'43,425" e Altitude: 407,0 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 7.164 | LOTE 174-REMANESCENTE, no Azimute: 140°06' e Distância: 126,73 m, daí até o VÉRTICE: EFV-V-0625, (Longitude: -52°41'40,573", Latitude: -24°44'46,585" e Altitude: 422,0 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 7.164 | LOTE 174-REMANESCENTE, no Azimute: 69°15' e Distância: 387,98 m, até o VÉRTICE: EFV-M-1390, ponto inicial do perímetro. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Área (Sistema Geodésico Local): 11,9873 ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas. Perímetro (m): 1.634,45 m. Azimutes: Azimutes geodésicos. (O imóvel desta matrícula, nos termos da Lei n. 10.267/01 e Decreto n. 4.449/02, teve a sua descrição georreferenciada e Certificada pelo INCRA (Certificação n. 8ea208c9-4466-488c-b107-64b75b3f29cf, emitida pelo INCRA, em 20/02/2015). CCIR 2020 quitado. MR: 50,00 ha. NMR: 0,22. MF: 20,00 ha. NMF: 0,6345. FMP: 3,00 ha. Área total: 12,69 ha. Cód./Incrá: 950.017.484.652-4. Nome do detentor: Nilson Pereira Soares. Denominação do Imóvel Rural: Sítio São João. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 16/02/2021, válida até 15/08/2021. NIRF: 4.950.574-2, Área Total: 42,8 ha, e CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4116802-594E.CCD4.25A0.4474.94F1.08C2.CB08.F97F, cadastrado em 06/03/2015.

PROPRIETÁRIOS: 1)-**ORLANDO NEIVERTH**, agricultor, nascido em 03/08/1947, filho de Germano Evaldo Neiverth e Amalia Anna Neiverth, portador da C.I.R.G.n. 850.183-1-SSP/Pr e do CPF.n. 071.136.509-10, casado sob o regime de Comunhão

16.460

MATRÍCULA Nº

SEGUIE O VERSO



Operador Nacional
do Sistema de Registro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

2

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier
Escrevente Substituta
CPF 036.956.929-60

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Bel. Maria Luiza Fogliato
Oficial Designada
CPF 914.176.609-10

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matrícula N.º 16.460
-----------------------	--------------------	-----------------------------

Declaração n. 202200049368-8, guia n. 2022.01444916-3, R\$-254.857,98, recolhido aos 09/12/2022, junto a Sicredi, sobre o valor de R\$-6.371.449,50 (incluindo outros imóveis); bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, municipais e federais; e certidões negativas de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: 4a81.c30a.f217.0a8e.3051.ba51.721e.5d6e.e8d2.5c58 e 5b03.19b2.e63a.b58a.1589.32a2.d5b7.61a4.a64a.2c05. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000008799392-4, R\$-6.698,88 recolhido em 21/12/2022, junto ao Sicredi. FUNDEP: R\$-53,0375. Emols. VRC-4.312,00-R\$1.980,75. Selo Digital: F153V. NPqPE.ATTsl-hk9kN.4z5Dp. Dou fé. - *Maria Luiza Fogliato*

AV-4/16.460 - 03/08/2023 - Prot 79.715 de 31/07/2023

PENHOR. Procede-se a presente averbação, nos termos do art. 167, II, 34 da Lei 6.015/73, para constar que está localizado no imóvel desta matrícula, o seguinte penhor: *Penhor Censual de 1º grau*: 319,96 Toneladas de Soja, safra 2023/2024, conforme R-23.073 Livro 3 de Registro Auxiliar. (Contrato de Arrendamento anexo a cédula). FUNREJUS-isento conforme Art. 3º, VII, b, 1 Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. FUNDEP: R\$ 3.874,5. Emols. VRC 315,00 R\$ 77,49. Selo Digital: SFRI2.D5yQv.OfcU-R-miff4.F153q. Dou fé. Eliane Rosa da Silva Gelinski - Escrevente: *Eliane Rosa da Silva Gelinski*

R-5/16.460 - 19.09.2023 Protocolo 80.141 de 12/09/2023

Título: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, as fls. 166/171 do Livro n. 166-N, em 06/09/2023. **Transmitentes:** Nilson Pereira Soares e sua esposa Givania Nedina de Oliveira da Silva Soares, já qualificados. **Adquirente:** ROZI MARI RICKLI NEIVERTH, brasileira, viúva, não convivente em união estável, do lar, natural de Guarapuava-PR, nascida em 07/02/1953, filha de Henrique Jorge Rickli e Leonor Perruso Rickli, portadora da C.I. RG.n. 1.266.980-1-SSP/PR e do CPF.n. 031.989.849-04, residente e domiciliada na Estrada para Altamira, Km. 18, Sítio Santa Luzia, Zona Rural, em Nova Cantu-PR.. **Objeto da Presente Venda:** área ideal de 29.968,25 m², equivalente a 25% do imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 209.433,66 (duzentos e nove mil e quatrocentos e trinta e três reais e sessenta e seis centavos). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2023 quitado. MR: 41,6839 ha. NMR: 0,23. MF: 20,0 ha. NMF: 0,5994. FMP: 2,0 ha. Área total: 11,9873 ha. Cód./Incr: 950.017.484.652-4. Nome do detentor: Rozi Mari Rickli Neiverth. Denominação do Imóvel Rural: Lotes 172-A e 173-A. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 29/08/2023, válida até 25/02/2024. NIRF: 5.640.557-0. Área total: 11,9 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4116802-594E.CCD4.25A0.4474.94F1.08C2.CB08.F97F, cadastrado em 08/03/2015. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 89/2023, R\$ 4.188,67, recolhido em 21/08/2023, junto ao Banco do Brasil S/A, sobre o valor de R\$ 209.433,66; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual.

CNM 086058.2.0016460-62

MATRÍCULA Nº
16.460

SEGUIE O VERSO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



1

RUBRICA

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Ivo de Deus França, 520

Fone (44) 3542-1987

Campina da Lagoa - Paraná

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de RegistroCristiane Consueio Xavier
Escritor Substituta**REGISTRO GERAL****LIVRO
N.º 2****Matricula N.º 17.521**24 de julho de 2023 - Prof. 79.377 de 27/06/2023

IMÓVEL RURAL: Imóvel Perdido A-1, destacado do imóvel Perdido, com a área de 21,9638 ha, situado na Gleba n. 10-2ª Parte da Colônia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagoa-PR, com os seguintes limites e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: SDMH-M-00961, (Longitude: -52°42'31,841", Latitude: -24°37'53,555" e Altitude: 570,53 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 3.219 | Lote nº 83, no Azimute: 166°05' e Distância: 307,57 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-P-05478, (Longitude: -52°42'29,212" Latitude: -24°38'03,257" e Altitude: 568,53 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 3.219 | Lote nº 83, no Azimute: 166°03' e Distância: 75,11 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-M-00962, (Longitude: -52°42'28,569", Latitude: -24°38'05,626" e Altitude: 556,55 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 1.510 | Imóvel Perdido A, no Azimute: 243°01' e Distância: 602,78 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-M-00963, (Longitude: -52°42'47,669", Latitude: -24°38'14,511" e Altitude: 568,76 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 1.510 | Imóvel Perdido A, no Azimute: 340°02' e Distância: 128,01 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-M-00964, (Longitude: -52°42'49,223", Latitude: -24°38'10,601" e Altitude: 573,34 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 1.510 | Imóvel Perdido A, no Azimute: 355°40' e Distância: 166,49 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-M-00965, (Longitude: -52°42'49,669", Latitude: -24°38'05,206" e Altitude: 564,62 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 39°19' e Distância: 15,36 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03231, (Longitude: -52°42'49,323" Latitude: -24°38'04,820" e Altitude: 564,63 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 44°09' e Distância: 24,19 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03232, (Longitude: -52°42'48,724", Latitude: -24°38'04,256" e Altitude: 566,45 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 42°32' e Distância: 42,56 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03233, (Longitude: -52°42'47,701", Latitude: -24°38'03,237" e Altitude: 570,13 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 43°47' e Distância: 61,94 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03234, (Longitude: -52°42'46,177", Latitude: -24°38'01,784" e Altitude: 574,68 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 41°36' e Distância: 46,8 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03235, (Longitude: -52°42'45,072", Latitude: -24°38'00,647" e Altitude: 576,81 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 45°28' e Distância: 24,62 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03236, (Longitude: -52°42'44,448", Latitude: -24°38'00,086" e Altitude: 577,27 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 47°25' e Distância: 22,88 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03237, (Longitude: -52°42'43,849", Latitude: -24°37'59,583" e Altitude: 577,45 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 48°27' e Distância: 45,43 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03238, (Longitude: -52°42'42,640", Latitude: -24°37'58,604" e Altitude: 576,23 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 50°32' e Distância: 27,94 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03239, (Longitude: -52°42'41,873", Latitude: -24°37'58,027" e Altitude: 575,26 m), deste segue confrontando com Estrada Municipal, no Azimute: 49°42' e Distância: 41,16 m, daí até o VÉRTICE: SDMH-V-03240, (Longitude: -52°42'40,757", Latitude: -24°37'57,162" e Altitude: 574,72 m), deste segue confrontando com Estrada

17.521

MATRICULA Nº

SEGUIE O VERSO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

3

RUBRICA

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Ivo de Deus França, 520

Fone (44) 3542-1987

Campina da Lagoa - Paraná

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Cristiane Consuelo Xavier
Escritor(a) Substituta

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 17.521
-----------------------	--------------------	-----------------------------

Geverson Cichoski, brasileiro, casado, advogado, portador da C.I.RG.n. 000653418-SSP/RO, da C.I.Profissional n. 74.108-OAB/PR e do CPF.n. 785.325.902-68, residente e domiciliado na Rua Adelino Guelffi, n. 631, Centro, em Campina da Lagoa-PR, credenciado pelas procurações de fls. 170/172, Livro 020, de 05/01/2024, do Cartório de Paz e Notas de Canabrava do Norte, Comarca de Porto Alegre do Norte-MT; e fls. 197/199, do Livro 095-P, de 28/12/2023, do Serviço Notarial supramencionado. **Adquirente: SIDNEI JOSÉ BORZATTO**, agricultor, natural de Mandaguari-PR, nascido em 29/11/1972, filho de Pedro Borzatto e Terezinha Bataielo Borzatto, portador da C.I.RG.n. 5.439.523-0-SSP/PR e do CPF.n. 757.463.109-30, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, em 19/06/1993, conforme Certidão de Casamento n. 2.507, fls. 02, Livro B-19, do Registro Civil desta cidade e comarca, e Pacto Antenupcial devidamente registrado sob n. R-1.979 do Livro 03 deste Ofício, com Elisabete Inkot Borzatto, do lar, natural de Campina da Lagoa-PR, nascida em 20/03/1972, filha de Horêncio Inkot e Jandira Aparecida Liberali Inkot, portadora da C.I.RG.n. 5.115.935-7-SSP/PR e do CPF.n. 014.771.759-03, brasileiros, residentes e domiciliados na Travessa das Araras, n. 41, Conjunto Andorinhas, em Campina da Lagoa-PR. **Objeto da Presente Venda:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 1.180.000,00 (um milhão, cento e oitenta mil reais). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2023 quitado. MR: 16,0681 ha. NMR: 1,55 ha. MF: 20,0 ha. NMF: 1,2453. FMP: 2,00 ha. Área total: 24,9056 ha. Cód./Incr: 950.092.572.845-0. Nome do detentor: Aparecido Sergio Lopes. Denominação do Imóvel Rural: Lote Imóvel Perdido A-1 e A-2. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 01/08/2023, válida até 28/01/2024. NIRF: 9.811.490-5. Área total: 24,9 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103909-854E.5CD1.3068.4CB5.9F2F.1830.A2E5.767E, cadastrado em 21/07/2023. Consta na escritura a apresentação de Guia do ITBI n. 4/2024, R\$ 23.600,00, recolhido em 15/01/2024, junto ao Banco do Brasil S/A, sobre o valor de R\$ 1.180.000,00; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: b66f.48fb.d0c2.2485.90e5.305e.cc0b.616e.1ab9.494f.2cf9.0cd0.7900.6efd.af76.9c46.7fc2.f530.6f1b.c20b, 2375.3665.14e0.445b.ac3f.918c.133f.ed15.2d40.dfa7, 6c09.8150.a0d6.212f.c73f.9d1d.715f.0629.4e0e.994f.0fd3.fa2d.e257.fb06.fbc0.9db9.8422.4963.d19b.8fb9 e 12bd.27cd.ab3f.b440.2d1c.d753.6b00.fa73.17d8.7a12. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 140000000010056958-2, R\$ 2.360,00 recolhido em 23/01/2024, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 59,7210. Emolumentos VRC 4.312,00 R\$ 1.194,42. Selo Digital: SFR12.453iv.jUcVx-UWffZ.F153q. Dou fé. **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

17.521

MATRÍCULA Nº



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS



Ficha

01

Rubrica

Padre Lucas Titular Vitalicia CPF 117.408.509-63

Av. Juscelino Kubitschek, 660 Fone (0**44) 542-1987 Campina da Lagoa - Paraná

Bel. Maria Luiza Fogliatto Costano Escrevente Substituto CPF 914.176.609-10

REGISTRO GERAL

Livro N.º 2

Matrícula N.º 7.716

26 de abril de 2001.

IMÓVEL:- Lote de terras sob n. 49-Remanescente-2 subdivisão do lote n. 49-Remanescente, com a área de 145.200,00 m2, situado na Gleba n. 08 da Colonia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagoa-Pr, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se no ponto 01, situado junto à divisa com os lotes n. 49-A e 48; desta parte com rumo NO-08º32'SE e uma distância de 382,11 metros, confrontando com o lote n. 49-A, até atingir o ponto 02. Desta segue com rumo SO-84º07'NE, e uma distância de 380,00 metros, confrontando com o lote n. 49-Remanescente-1; desta subdivisão, até atingir o ponto 03. Deste segue com rumo NO-08º32'SE, e uma distância de 382,11 metros, confrontando com o lote n. 49-D, até atingir o ponto 04. Deste segue com rumo SO-84º07'NE, e uma distância de 380,00 metros, confrontando com o lote n. 48, até atingir o ponto 01, que é início desta descrição.

PROPRIETÁRIOS:- DARCI RIBAS ALVES, brasileiro, agricultor, portador da C.I.RG.n. 987.476-Pr, inscrito no CPF.n. 076.039.869-49, e s/m Cleire Raquel Ribas, brasileira, do lar, portadora da C.I.RG.n. 3.779.174-1-Pr, inscrita no CPF.n. 025.837.189-51, residentes e domiciliados em Panorama-SP.

REGISTRO ANTERIOR:- M-4.410 de 07.07.93, do Livro 02, deste Ofício. Dou fé. Oficial. [Assinatura]

CI

AV-1/7.716 - 26.04.2001

Procede-se a presente averbação, conforme Certidão de Anuência Prévia para fins de parcelamento de glebas rurais n. 046/01, expedida pelo Instituto Ambiental do Paraná-IAP em Campo Mourão-Pr, aos 24.04.2001, Termo de Compromisso para Restauração de Floresta e Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, previamente averbados na matrícula de origem, para constar que os proprietários, deverão repor uma área de 1,41 ha de RESERVA LEGAL no imóvel desta matrícula esclarecendo que o restante da RESERVA LEGAL, ou seja 1,49 ha está localizada no Lote n. 49-Remanescente-1, objeto da matrícula 7.717. As características das áreas, constam do croqui arquivado neste Ofício. Dou fé. Oficial. [Assinatura]

CI

R-2/7.716 - 26.04.2001 Prot. 20.º37 de 10.04.2001

VENDA E COMPRA. Pela Escritura de Venda e Compra, lavrada no Serviço Notarial Damásio local, às fls. 004/005, do Livro 59, em 26.07.99, os proprietários, Darci Ribas Alves e s/m Cleire Raquel Ribas, supra qualificados, ele representando sua esposa conforme procuração de fls. 024-vº, do Livro 3º, em 06.04.99, do Serviço Notarial supra, venderam o imóvel desta matrícula à: 1)-EDILSON JOSÉ DE GRANDIS, brasileiro, solteiro, maior, agricultor, portador da C.I.RG.n. 5.385.429-0-Pr, e CPF.n. 759.068.219-53; 2)-ROSANE MARIA DE GRANDIS ROCHA, brasileira, estudante, portadora da C.I.RG.n. 5.597.320-2-Pr, e CPF.

Matrícula N.º 7.716



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



3

RUBRICA

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Ivo de Deus França, 520

Fone (44) 3542-1987

Campina da Lagoa - Paraná

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de RegistroCristiane Consuelo Xavier
Escrevente Substituta

REGISTRO GERAL

LIVRO
N.º 2

Matricula N.º 7.716

filho de José Mário de Grandis e Izanir Maria Macagnan de Grandis, portador da C.I. RG.n. 7.109.589-4-SSP/PR e do CPF.n. 029.407.699-90, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 26/04/2003, conforme Certidão de Casamento matriculada sob n. 084988 01 55 2003 2 00022 078 0003283 54, do Registro Civil desta cidade e comarca, com Jucimeri Ferreira Lima de Grandis, do lar, natural de Campina da Lagoa-PR, nascida em 16/06/1978, filha de Manoel de Almeida Lima e Ilza Ferreira Lima, portadora da C.I.RG.n. 6.983.125-7-SSP/PR e do CPF.n. 026.486.049-79, brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Francisco Vergílio, Km 18, em Campina da Lagoa-PR. Objeto da Presente Permuta, a área ideal de 51.165,00 m² do imóvel objeto da Matrícula n. 2.287, pela área ideal de 36.300,00 m² do imóvel desta matrícula. Valor: R\$ 216.852,00 (duzentos e dezesseis mil e oitocentos e cinquenta e dois reais). Condições, as da Escritura. Impostos/Certidões: CCIR 2023 quitado. MR: 16,1428 ha. NMF: 0,80. MF: 20,0 ha. NMF: 0,7260. FMP: 2,0 ha. Área total: 14,52 ha. Cod./Incr.: 960.106.B10.622-4. Nome do detentor: Evandro de Grandis. Denominação do Imóvel Rural: Sítio São Antonio - Lote 49-Rem-2. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 20/03/2024, válida até 16/09/2024. NIRF: 0.820.868-9. Área total: 14,5 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103909-B474.66DC.9CE0.4593.B755.A846.66F0.A422, cadastrado em 03/05/2016. Consta na escritura a apresentação da Guia do IBI n. 66/2024, R\$ 4.337,04, recolhido em 22/03/2024, junto ao Banco do Brasil S/A, sobre o valor de R\$ 216.852,00; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais e federais; e dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho; e ainda declaração do adquirente de que a copropriedade não se destinará à formação de núcleo habitacional em desacordo com a Lei 6.766, de 19.12.1979 e Dec. Lei n. 58, de 10.12.1937, bem como em desacordo com as leis municipais, assumindo responsabilidade civil e criminal pela declaração prestada. Consulta Negativa ao CNIB: 655c.0787.5136.fc6f.cf51.286b.be97.2d4f.a27c.bb1e, b840.8972.40d7.9f83.5716.1dc2.5d5b.a117.cb20.df69 e 35f8.7203.c4f4.2fed.865a.1d25.0e0a.8aae.cc7f.7087. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000010271124-6, R\$ 867,41 recolhido em 28/03/2024, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 59,7210. Emolumentos VRC 4.312,00 R\$ 1.194,42. Selo Digital: SFRI2.352hv.mMc2q-e8dfl.F153q. Dou fé. Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.

7.716

MATRÍCULA Nº



Operador Nacional
do Sistema de Registro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

01

RUBRICA

Camilla Uliana
Escrivente Juramentada
CPF 033.467.679-73

SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

Bel. Maria Luiza Fogliato
Oficial Designada
CPF 914.176.609-10

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

REGISTRO GERAL

LIVRO
N.º 2

Matrícula N.º 10.772

08 de dezembro de 2011 - Prot. 47.657 de 17.11.2011

IMÓVEL: Lote de terras sob n. 19-A, subdivisão do lote n. 19, com a área de 72.600,00 m², situado na Gleba Salles de Oliveira - Parte A, parte da Gleba 11, da Colônia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagoa-Pr, com os seguintes limites e confrontações: A Leste: linha seca, confrontando com o lote n. 19-B, no rumo SW 13°56'NE e na distância de 378,74 metros; A Oeste: linha seca, confrontando com o lote n. 18-A, no rumo SE 54°30' e na distância de 480,00 metros; a Norte: por uma água sem denominação, confrontando com terras da Gleba 11; Ao Sul: por diversas linhas secas, confrontando com os lotes ns. 27 e 28.

PROPRIETÁRIO: VICENTE JOSÉ DE PAULA, aposentado, natural de Capitólio-MG, nascido em 01.10.1930, filho de Izaias Rodrigues da Cunha e Maria das Dores de Jesus, portador da C.I.R.G.n. 4.623.361-1-SSP/Pr e do CPF.n. 197.026.049-15, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, em 08.11.1951, com Aparecida Nunes de Paula, aposentada, natural de Capitólio-MG, nascida em 13.08.1930, filha de Jonas Nunes de Melo e Maria Teodora de Jesus, portadora da C.I.R.G.n. 4.781.923-7-SSP/Pr e do CPF.n. 942.567.489-20, brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Água do Encontro, Km 15, em Campina da Lagoa-Pr.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula n. 8.497 de 12.06.2007, do Livro 02 deste Ofício. Dou fé. Oficial: *[Signature]*

Cris

R-1/10.772 - 08.12.2011 - Prot. 47.657 de 17.11.2011

DIVISÃO AMIGÁVEL. Pela Escritura Pública de Divisão Amigável e Extinção de Condomínio, lavrada no Serviço Notarial Damásio, desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-Pr, as fls. 068/072 do Livro n. 106-N, em 16.11.2011, firmada entre os condôminos: 1)-Vicente José de Paula e s/m Aparecida Nunes de Paula, sendo ela representada por ele, conforme procuração de fls. 150/151, Livro 63-P, de 11.11.2011, do Serviço Notarial supramencionado, 2)-Rosa Maria Izidoro, 3)-Cristiano Biembenguti, 4)-Ederson Biembenguti, 5)-Iracema Aparecida Marques Rosa, e 6)-Sergio Maia Campos, o imóvel desta matrícula, avaliado em R\$-60.000,00 (sessenta mil reais), coube exclusivamente ao condômino: VICENTE JOSÉ DE PAULA, casado com Aparecida Nunes de Paula, supra qualificados.

Condições: As da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2006/2007/2008/2009 quitado. MR: 0,0 ha. NMR: 0,0. MF: 20,0 ha. NMF: 1,60. FMP: 3,0 ha. Área total: 32,0 ha. Cód./Incrá: 719.048.012.084-0. Nome do detentor: João Pereira Marques e Outros. Denominação do Imóvel Rural: Sítio Santa Helena. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 31.10.2011, válida até 28.04.2012. NIRF: 0.435.467-2. Área total: 32,0 ha. Consta na escritura, a dispensa da apresentação dos Termos de Compromisso de Reserva Legal, expedido pelo IAP, a que alude o CN-16.6.13, em virtude da decisão proferida nos Autos 2010.0222675-9/000, pelo MM. Desembargador Dr. Lauro Augusto Fabrício de Melo, em 28.04.2011. FUNREJUS - isento, conforme Art. 3º, VII, b, 5, Lei n. 12.216/98, com suas alterações posteriores. Emols.VRC-4.312,00-R\$-607,99. Selo-R\$-2,69 - (Ofício Circular 023/2007). Dou fé. Oficial: *[Signature]*

CNM 086058.2.0010772-54

10.772

MATRÍCULA N.º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

4

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier

Cristiane Consuelo Xavier
Escrevente Substituta

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 10.772
-----------------------	--------------------	-----------------------------

55 2023 2 00004 010 0000377 16, do Registro Civil Distrital de Salles de Oliveira, deste município e comarca, para constar que em virtude do casamento a condômina Maria Lucia de Paulo Dombroski, passou a assinar: **MARIA LUCIA DE PAULO DOS SANTOS**. FUNREJUS R\$ 4,15 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 0,8310. Emolumentos VRC 60,00 R\$ 16,62. Selo Digital: SFRI1.2Etu7.FAch4-zE3f4.F153q. Dou fé. Eliane Rosa da Silva Gelinski - Escrevente.

Eliane Rosa da Silva Gelinski

AV-9/10.772 - 28/03/2024 - Protocolo 81.857 de 25/03/2024

Procede-se à presente averbação, com base no Art. 213, I, g, da Lei 6.015/73, nos termos do requerimento contido na Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, registrada em ato contínuo, acompanhada com cópia autenticada dos documentos pessoais, para constar o número da C.I.R.G e do CPF de Matias Antonio dos Santos Neto, ou seja C.I.R.G.n. 1.013.562-4-SSP/PR e CPF. n. 285.144.919-20. FUNREJUS R\$ 21,81 (Art. 3º, XXV, Lei 12.216/98, alterada pela Lei 18.415/2014). FUNDEP: R\$ 4,3630. Emolumentos VRC 315,00 R\$ 87,26. Selo Digital: SFRI2.25kuv.FAch4-NE14.F153q. Dou fé. Eliane Rosa da Silva Gelinski - Escrevente.

Eliane Rosa da Silva Gelinski

R-10/10.772 - 28/03/2024 - Protocolo 81.857 de 25/03/2024

Título: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, às fls. 029/038 do Livro 170-N de 21/03/2024.

Transmitentes: 1)- José Conceição de Paulo e sua esposa Maria Francisca Lins de Paulo, 2)- Antonio Eustáquio de Paula com anuência de sua esposa Maria de Lourdes Melo de Paula, 3)- Maria Lucia de Paulo dos Santos com anuência de seu esposo Matias Antonio dos Santos Neto, 4)- Maria Dulce de Paula da Cruz com anuência de seu esposo José Marcolino da Cruz, 5)- Geraldo Izaias de Paulo com anuência de sua esposa Aparecida de Souza Silva de Paulo, 6)- Vicente de Paula com anuência de sua esposa Silvandira Monteiro de Paula, e 7)- Rafael José de Paula com anuência de sua esposa Carmem Aparecida Doreto de Paula, todos já qualificados, sendo o transmitente Antonio Eustáquio de Paula, anteriormente mencionado, representando os demais, credenciado conforme procurações de fls. 096/097 do Livro 238-P de 16/09/2022, do Serviço Distrital de Guaraituba, em Colombo-PR; fls. 120/122 do Livro 096-P, de 06/03/2024, fls. 072/074 do Livro 092-P, de 19/09/202, do Serviço Notarial supramencionado; fls. 199/200 do Livro 051-P, de 19/09/2022, do Tabelionato de Notas de Extrema, município e comarca de Porto Velho-RO; fls. 195/197 do Livro 444, de 20/09/2022, do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos, município e comarca de Boituva-SP; e fls. 251/254 do Livro 267-P, de 19/09/2022, do Serviço Distrital do Campo Comprido, Curitiba-PR.

Adquirente: **MARIO ROMERO INOHUE**, brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, agricultor, natural de Nova Iguaçu-RJ, nascido em 13/09/1975, filho de Marcos Inohue e Antonia Alice Romero Inohue, portador da C.I.R.G.n. 5.233.472-1-SSP/PR e do CPF.n. 966.305.239-20, residente e domiciliado na Rua Darci Miranda, n. 219, Centro, em Campina da Lagoa-PR. **Objeto da Presente Venda:** o imóvel

10.772

MATRÍCULA Nº

SEQUE O VERSO

desta matrícula. **Valor:** R\$ 670.262,00 (seiscentos e setenta mil e duzentos e sessenta e dois reais). **Condições:** as da Escritura, da qual consta que o imóvel foi adquirido pelo valor total de R\$ 670.262,00, e será pago da seguinte forma: R\$ 111.710,00 já quitados, e restante de R\$ 558.552,00 será pago no dia 30/03/2025, garantido pela Hipoteca registrada em ato contínuo (R-11/10.772). **Impostos/Certidões:** CCIR 2023 quitado. MR: 16,16 ha. NMR: 0,50. MF: 20,0 ha. NMF: 0,6050. FMP: 2,0 ha. Área total: 12,10 ha. Cód./Incrá: 719.048.011.983-4. Nome do detentor: Antonio Eustaquio de Paula. Denominação do Imóvel Rural: S. São Sebastião - Lote 19-A e 28. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 28/02/2024, válida até 26/08/2024. NIRF: 0.904.070-6. Área total: 12,1 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103909-528F.5FEB.2794.4137.86EF.76C1.0D3A.B866, cadastrado em 04/04/2022. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 53/2024, R\$ 13.405,24, recolhido em 11/03/2024, junto ao Sicredi, sobre o valor de R\$ 670.262,00; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e dispensa das certidões de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: b7f5.9c99.a0a6.dc52.fb24.49fd.b9e5.a6ed.1c68.676a, 5962.1be0.cdf8.1c43.83ed.18cd.f2e5.ab34.44a9.6e01, 288d.21cf.bd84.8504.26e3.5eaa.8ee6.5110.70eb.cffb, 960b.df43.d5df.9429.5a8c.ede2.b7aa.e3a4.e7d2.d5c3, 18d2.de97.b212.147b.0489.483f.e35e.7ff0.a17b.7c68, b2f5.ca08.fc9e.2da2.6b23.79cd.7087.eae2.a347.8643, ff92.bc3c.f7df.00bc.77b0.9477.a4d3.e57c.32dc.bd9c, 41b2.4fd5.2af2.b299.9c12.6cd7.c241.b76b.045a.f48a e 8d9a.d1fa.3eee.0682.1b1b.a8dd.7547.f8de.4a97.d4bf. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000010245861-3, R\$ 1.340,52 recolhido em 21/03/2024, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 59,7210. Emolumentos VRC 4.312,00 R\$ 1.194,42. Selo Digital: SFRIC.254uv.FAch4-WE7f4.F153q. Dou fé. Eliane Rosa da Silva Gelinski - Escrevente.

R-11/10.772 - 28/03/2024 - Protocolo 81.857 de 25/03/2024
 HIPOTECA. Pela Escritura Pública de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Hipoteca, mencionada no R-10/10.772, o proprietário Mario Romero Inohue, cedeu o imóvel desta matrícula, em HIPOTECA DE 1º GRAU, em favor de 1)-**JOSÉ CONCEIÇÃO DE PAULO** e sua esposa **MARIA FRANCISCA LINS DE PAULO**, 2)-**ANTÔNIO EUSTAQUIO DE PAULA**, 3)-**MARIA LUCIA DE PAULO DOS SANTOS**, 4)-**MARIA DULCE DE PAULA DA CRUZ**, 5)-**GERALDO IZAIAS DE PAULO**, 6)-**VICENTE DE PAULA**, e 7)-**RAFAEL JOSÉ DE PAULA**, todos já qualificados, como garantia da dívida de R\$ 558.552,00 (quinhentos e cinquenta e oito mil e quinhentos e cinquenta e dois reais), com vencimento para o dia 30/03/2025. Outras Condições: as da Escritura. CCIR 2023, CND-ITR, CAR-Cadastro Ambiental Rural, mencionados no R-10/10.772. Consta na escritura a apresentação das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e certidões negativas de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: de88.c746.9bc9.7112.b4e4.5a5b.bec8.b7a9.a795.9135. FUNREJUS Guia n. 14000000010245930-0, R\$ 1.117,10 recolhido em 21/03/2024, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 29,8605. Emolumentos VRC 2.156,00 R\$ 597,21. Selo Digital: SFRIC.25Muv.FAch4-LEyf4.F153q. Dou fé. Eliane Rosa da Silva Gelinski - Escrevente.



República Federativa do Brasil

COMARCA DA CAMPINA DA LAGOA - ESTADO DO PARANÁ

Cartório de Registro de Imóveis



FICHA

01

RUBRICA

Helena Bagatin Escorin

TITULAR VITALICIA
CPF 033.384.109-30

REGISTRO GERAL

LIVRO
N.º 2

Matrícula N.º 2.213

14 de novembro de 1.990

IMÓVEL:- Lote de terras nº 592-C-2, subdivisão do lote nº 592-C,- com a área de 242.000,00 m2, igual a 10,00 alqueires paulistas, situado na gleba Altamira parte "D", gleba 1 e 2, Colonia Cantu, Município de Altamira do Paraná, desta Comarca de Campina da Lagoa-- Pr, com os limites e confrontações seguintes: NORTE: Pelo Córrego Esmeralda, NORDESTE: Pelo Rio Cantú, SUESTE: Por uma linha seca no rumo SO-56º32'NE, confrontando com o lote nº 592-C-1, com extensão de 530,00 metros. SUDOESTE: Por uma linha seca no rumo NO-49º-48'SE, confrontando com o lote nº 591, com extensão de 346,00 metros. NOROESTE: Pelas linhas secas rumos de SO-48º00'NE, com 224,6 metros de extensão e NO-52º15'SE com 330,00 metros de extensão, - confrontando-se com o lote 502-A.

PROPRIETÁRIO:- ROZENDO DE MATOS LEÃO, agricultor, portador da C.I. RG. nº 3.121.250-2-Pr, casado com ARONSINA PERES DE MATOS LEÃO, do lar, portadora da C.I. RG. nº 3.047.437-6-Pr, ambos brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na cidade de Altamira do Paraná, inscritos no CPF. nº 332.151.209-25.

REGISTRO ANTERIOR:- 2.002 do Livro 02 de 16-07-90, deste Ofício. - Dou fé. Oficial.

AV-1/2.213 - 14-11-99

Por Termo de Responsabilidade de Conservação e Restauração de Florestas, firmado com o INSTITUTO DE TERRAS CARTOGRAFICAS E FLORESTAS - ITCF, confiado no Ofício nº 220/90, expedido pelo ITCF, em Campo Mourão Pr, aos dias 10-09-90, o proprietário acima qualificado, comprometeu-se a preservar uma área de 2,50 ha, de Capoeirão nativo, sendo parte da reserva legal e mais uma faixa de 50,00 metros, de largura ao longo do Rio Cantu, e 30,00 metros de cada lado de uma nascente sem denominação, e ainda continua na obrigação de repor a Reserva florestal do imóvel desta, correspondente a 20% do total da área nos termos do artigo 16 da lei nº 4.771/65. Emols. 15.000 VRC. Dou fé. Oficial.

R-2/2.213 - 14-11-90

Certifico, que - JOÃO LEANDRO, brasileiro, casado sob o regime de comunhão de bens, com Neide Maria Estevam Leandro, agricultor, residente e domiciliado neste Município, portador da C.I. RG. nº 11.566.136-SP, e inscrito no CPF. nº 173.365.549-20; adquiriu o imóvel desta pelo preço de Cr\$-800.000,00 por compra dos proprietários supra qualificados, representados por seu procurador, João Lucio de Assis, brasileiro, casado, bancário, residente e domiciliado neste Município, portador da C.I. RG. nº 1.392.113-Pr, e inscrito no CPF. nº 203.176.649-34, credenciado pela procuração de fls. -

Matrícula N.º
2.213

R-12/2.213 - 09/04/2024 - Protocolo 81.918 de 03/04/2024

Título: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-PR, às fls. 024/028 do Livro 170-N em 21/03/2024. **Transmitente:** José Ailton de Sobral, já qualificado. **Adquirente:** **LUIS CARLOS CAMPANER**, natural de Campina da Lagoa-PR, nascido em 03/12/1967, filho de Arlindo Campaner e Angelina Cantarelli Campaner, portador da C.I.RG.n. 4.590.202-1-SSP/PR e do CPF.n. 654.945.989-34, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens, em 13/10/1990, conforme Certidão de Casamento n. 2.222, às folhas 17, do Livro B-18, do Registro Civil desta cidade e comarca, e Pacto Antenupcial devidamente registrado sob n. R-829 do Livro 03 deste Ofício, com **Rosângela Pereira de Andrade Campaner**, natural de Campina da Lagoa-PR, nascida em 23/01/1968, filha de Darcy Pereira de Andrade e Teresa Von Wieding de Andrade, portadora da C.I.RG.n. 4.926.499-2-SSP/PR e do CPF.n. 693.849.409-68, brasileiros, residentes e domiciliados na Estrada Água da Campina, Km 08, Sítio Ponte Nova, em Campina da Lagoa-PR. **Objeto da Presente Venda:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 969.250,12 (novecentos e sessenta e nove mil e duzentos e cinquenta reais e doze centavos). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCIR 2023 quitado. MR: 40,1764 ha. NMR: 0,57 MF: 20,0 ha. NMF: 1,21. FMP: 2,0 ha. Área total: 24,20 ha. Código: 720.046.006.122-3. Nome do detentor: José Ailton de Sobral. Denominação do imóvel Rural: Sítio Esmeralda - Lote 592-C-2. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 19/03/2024, válida até 15/09/2024. NIRF: 0.366.278-0. Área total: 24,2 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4100459-7B5E. 7447.CF51.4EB0.A68F.101B.BDB6.E5CC, cadastrado em 26/11/2019. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 16/2024, R\$ 19.385,00, recolhido em 15/03/2024, junto ao Banco do Brasil S/A, sobre o valor de R\$ 969.250,12; bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e dispensa das certidões de fatos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIB: f4b1.3c25.bd65.fe6a.530f.ee43.329a.bb73.82fb.a1b6, 0800.8780.d2fe.a792.03eb.749b.fe35.81c7.6f79.ad48 e ef90.fc0c.a88c.dac4.b0af.191d.43fe.3a72.8660.80ed. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000010244702-6, R\$ 1.938,50 recolhido em 21/03/2024, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 59.7210. Emolumentos VRC 4.312,00 R\$ 1.194,42. Selo Digital: SFR/2.F5kEv.mYcUs-K6Vfl.F153q. Dou fé. **Ciro Paulino Miranda Garcia** - Oficial de Registro.

NÃO VÁLIDO



Operador Nacional
da Sistema de Registro
Distrital de Imóveis

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



SERVIÇO REGISTRAL DE IMÓVEIS

FICHA
1

RUBRICA

Bel. Maria Luiza Fogliato
Oficial Designada
CPF 914.176.609-10

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

Cristiane Consuelo Xavier
Escrivente Substituta
CPF 036.956.929-60

CNM 086058.2.0016028-97

REGISTRO GERAL

LIVRO
N.º 2

Matrícula N.º 16.028

01 de setembro de 2020 - Prot. 70.382 de 03.08.2020

IMÓVEL RURAL: Lote de terras sob n. 101-C, com a área de 11,2937 ha, situado na Gleba n. 11 da Colônia Cantu, deste município e comarca de Campina da Lagoa-Pr, com os seguintes limites e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: EG2-M-00128, (Longitude: -52°50'57,316", Latitude: -24°40'26,868" e Altitude: 536,43 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 5094, no Azimute: 106°10' e Distância: 300,72 m, daí até o VÉRTICE: EG2-M-00885, (Longitude: -52°50'47,044", Latitude: -24°40'29,590" e Altitude: 538,21 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 822, no Azimute: 179°05' e Distância: 395,04 m, daí até o VÉRTICE: EG2-M-00886, (Longitude: -52°50'46,824", Latitude: -24°40'42,426" e Altitude: 538,4 m), deste segue confrontando com CNS: 08.605-8 | Mat. 823, no Azimute: 273°54' e Distância: 150,0 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01796, (Longitude: -52°50'52,146", Latitude: -24°40'42,094" e Altitude: 527,8 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 353°29' e Distância: 52,28 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01797, (Longitude: -52°50'52,357", Latitude: -24°40'40,406" e Altitude: 529,47 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 349°29' e Distância: 19,57 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01798, (Longitude: -52°50'52,484", Latitude: -24°40'39,781" e Altitude: 530,15 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 336°00' e Distância: 24,56 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01799, (Longitude: -52°50'52,839", Latitude: -24°40'39,052" e Altitude: 531,65 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 317°11' e Distância: 15,75 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01800, (Longitude: -52°50'53,220", Latitude: -24°40'38,676" e Altitude: 532,31 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 306°20' e Distância: 132,86 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01801, (Longitude: -52°50'57,026", Latitude: -24°40'36,118" e Altitude: 539,88 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 314°34' e Distância: 17,57 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01802, (Longitude: -52°50'57,471", Latitude: -24°40'35,717" e Altitude: 540,86 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 327°38' e Distância: 21,92 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01803, (Longitude: -52°50'57,889", Latitude: -24°40'35,116" e Altitude: 540,54 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 338°13' e Distância: 27,75 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01804, (Longitude: -52°50'58,255", Latitude: -24°40'34,278" e Altitude: 540,34 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 345°17' e Distância: 38,17 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01805, (Longitude: -52°50'58,600", Latitude: -24°40'33,078" e Altitude: 540,06 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 351°03' e Distância: 24,79 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01806, (Longitude: -52°50'58,737", Latitude: -24°40'32,283" e Altitude: 539,64 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 358°35' e Distância: 26,61 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01807, (Longitude: -52°50'58,760", Latitude: -24°40'31,418" e Altitude: 538,61 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 10°03' e Distância: 56,42 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01808, (Longitude: -52°50'58,409", Latitude: -24°40'29,613" e Altitude: 536,06 m), deste segue

REGISTRO N.º
16.028

SEGUE O VERSO

confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 10°04' e Distância: 14,53 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01809, (Longitude: -52°50'58,319", Latitude: -24°40'29,148" e Altitude: 535,13 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-471, no Azimute: 38°02' e Distância: 8,72 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01810, (Longitude: -52°50'58,127", Latitude: -24°40'28,924" e Altitude: 535,27 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-471, no Azimute: 29°08' e Distância: 20,1 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01811, (Longitude: -52°50'57,779", Latitude: -24°40'28,354" e Altitude: 535,26 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-471, no Azimute: 20°11' e Distância: 24,37 m, daí até o VÉRTICE: EG2-V-01812, (Longitude: -52°50'57,480", Latitude: -24°40'27,611" e Altitude: 535,15 m), deste segue confrontando com RODOVIA PR-471, no Azimute: 11°24' e Distância: 23,31 m, até o VÉRTICE: EG2-M-00128, ponto inicial do perímetro. Sistema Geodésico de referência: SIRGAS 2000. Área (Sistema Geodésico Local): 11,2937 ha. Coordenadas: Latitude, longitude e altitude geodésicas. Perímetro (m): 1.395,04 m. Azimutes: Azimutes geodésicos. (O imóvel desta matrícula, nos termos da Lei n. 10.267/01 e, Decreto n. 4.449/02, teve a sua descrição georreferenciada e Certificada pelo INCRA (Certificação n. f068e96b-5fe7-4465-b08e-e2e5326f5509, emitida pelo INCRA, em 17.03.2020). CCIR 2019 quitado. MR: 50,1967 ha; NMR: 6,10; MF: -; NMF: 15,91; FMP: 3,0 ha. Área total: 318,20 ha. Cód./Incr: 719.048.015.334-0. Nome do detentor: Roberto Matias Pina de Carvalho. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Cascata. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 17.07.2020, válida até 13.01.2021. NIRF: 2.957.805-1. Área total: 318,2 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103909-0498.2F33-9F1D.4D9C.8A68.276A.D44B.8296, cadastrado em 29.04.2016.

PROPRIETÁRIO: ROBERTO MATIAS PINA DE CARVALHO, natural de São Paulo-SP, nascido em 30.06.1944, filho de Joaquim Pina de Carvalho e Olivia Perine de Carvalho, portador da C.I.R.G.n. 2.839.341-X-SSP/SP e do CPF.n. 024.707.648-15, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 24.07.1991, conforme Certidão de Casamento matriculada sob n. 112375 01 55 1991 2 00048 280 0014223 58, do 28° Subdistrito de São Paulo-SP, com **Teresa Cristina do Couto Rosa Pina de Carvalho**, natural de Marília-SP, nascida em 05.10.1962, filha de Alvaro do Couto Rosa Filho e Maria Cristina Zelante do Couto Rosa, portadora da C.I.R.G.n. 14.882.184-4-SSP/SP e do CPF.n. 101.109.288-30, brasileiros, publicitários, residentes e domiciliados na Rua Cristóvão Diniz, nº 38, aptº 02, centro, em São Paulo-SP.

REGISTRO ANTERIOR: R-21/821 de 22.03.1996 do Livro 02 deste Ofício. Dou fé.-

R-1/16.028 - 05/05/2023 - Prot. 78.768 de 27/04/2023

Título: COMPRA e VENDA. **Forma do Título:** Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no Serviço Notarial desta cidade e comarca de Campina da Lagoa-Pr, as fls. 085/091 do Livro n. 163-N, em 19/04/2023. **Transmitentes:** Roberto Matias Pina de Carvalho e sua esposa Teresa Cristina do Couto Rosa Pina de Carvalho, já qualificados, sendo ela representada por ele, conforme procuração de fls. 175/176, Livro 5.158, de 03/10/2022, do 16º Tabelião de Notas de São Paulo-SP.

Adquirentes: 1)-**LAUDI LENE GEMNICZAK**, brasileiro, solteiro, não convive em união estável, maior e capaz, agricultor, natural de Irai-RS, nascido em 17/10/1960, filho de Cassemiro Gemniczak e Lucia Gemniczak, portador da Certidão de Nascimento matriculada sob n. 099481 01 55 1960 1 00007 156 0004853 01, do Registro Civil de Alpestre-RS, da C.I.R.G.n. 3.556.008-4-SSP/PR e do CPF.n. 632.055.219-00, residente e domiciliado na Rodovia Vassilio Boiko, Km. 01, Área Industrial, em Campina da Lagoa-PR; 2)-**GILMAR GEMNICZAK**, agricultor, natural de Medianeira-PR, nascido em 05/02/1966, filho de Casimiro Gemniczak e Lucia Gemniczak, portador da C.I.R.G.n. 4.784.363-4-SSP/PR e do CPF.n. 604.473.039-

segue na ficha n.º 2



Operador Nacional
do Sistema de Registro

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

Comarca de Campina da Lagoa - Estado do Paraná



FICHA

2

RUBRICA

Cristiane Consuelo Xavier
Escrevente Substituta

Ciro Paulino Miranda Garcia
Oficial de Registro

Rua Ivo de Deus França, 520
Fone (44) 3542-1987
Campina da Lagoa - Paraná

SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

REGISTRO GERAL	LIVRO N.º 2	Matricula N.º 16.028
-----------------------	--------------------	-----------------------------

53, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, em 30/09/1989, conforme Certidão de Casamento matriculada sob n. 084988 01 55 1989 2 00017 119 0002124 05, do Registro Civil desta cidade e comarca, com Rosana Aparecida Gemniczak, do lar, natural de Nova Cantu-PR, nascida em 06/06/1971, filha de Jaime dos Santos e Lidia Ribeiro dos Santos, portadora da C.I.RG.n. 4.774.522-5-SSP/PR e do CPF.n. 928.123.929-91, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua José Maria Pereira, s/n, Centro, em Campina da Lagoa-PR; e 3)-GENÉSIO GEMNICZAK brasileiro, divorciado, não convivente em união estável, maior e capaz, agricultor, natural de Medianeira-PR, nascido em 24/01/1977, filho de Casemiro Gemniczak e Lucia Gemniczak, portador da C.I.RG.n. 6.283.387-4-SSP/PR e do CPF n. 809.360.679-34, residente e domiciliado na Rua José Maria Pereira, n. 767, Centro, em Campina da Lagoa-PR. **Objeto da Presente Venda:** o imóvel desta matrícula. **Valor:** R\$ 364.152,00 (trezentos e sessenta e quatro mil e cento e cinquenta e dois reais). **Condições:** as da Escritura. **Impostos/Certidões:** CCR 2022 quitado. MR: 20,00 ha. NMR: 13,70. MF: 20,0 ha. NMF: 15,5069. EMP: 2,0 ha. Área total: 310,1372 ha. Cód./Incrá: 719.048.015.334-0. Nome do detentor: Roberto Matias Pina de Carvalho. Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Cascata. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural emitida em 29/03/2023, válida até 25/09/2023. NIRE: 2.957.605-1. Área total: 310,1 ha. CAR-Cadastro Ambiental Rural, registro n. PR-4103989-0496-2F38-0F1D-4D0C-8A68-276A-D44B-8296, cadastrado em 29/04/2016. Consta na escritura a apresentação da Guia do ITBI n. 137/2023, R\$ 256.311,60, recolhido em 06/04/2023, junto ao Banco do Brasil S/A, sobre o valor de R\$ 12.815.580,00 (incluindo outros imóveis); bem como das certidões negativas de débitos de tributos estaduais, ambientais e federais; e dispensa das certidões negativas de feitos ajuizados da justiça estadual, federal e do trabalho. Consulta Negativa ao CNIS: 19c7.8cda.f8c2.a95b.a690.5c77.ab8b.741d.eac1.5d5b.13e8.5029.025c.859d.0fc5.d733.a54f.7383.f79d.72e6, 1799.cd43.a286.bbea.3eac.4975.20ae.5f3f.24cb.c087, ab7e.8d63.8a59.38e4.227a.7a78.e5b4.f6f0.c763.e6d3, 8e1b.aebc.1540.58ee.5d32.0505.6e40.280a.82f1.03a1 e 4fc8.fe7b.abf6.0da0.590b.213a.a1c3.e6a4.47e6.641d. DOI emitida por este Ofício (IN.1239/12 da RFB). FUNREJUS Guia n. 14000000009160610-7, R\$ 933,36 recolhido em 19/04/2023, junto ao Sicoob. FUNDEP: R\$ 53,0375. Emols. VRC 4.312,00 R\$ 1.060,75. Selo Digital: SFRI2.K5kvy.G2czU-NPxfY.F153q. Dou fé. **Ciro Paulino Miranda Garcia - Oficial de Registro.**

CNM 086058.2.0016028-97

16.028

MATRÍCULA Nº

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

R. VER. HOMERO FRANCO, 544

CENTRO - CAMPINA DA LAGOA/PR 87345-000

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

R. VER. HOMERO FRANCO, 544

XXXX CENTRO - CAMPINA DA LAGOA/PR 87345-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -24,593397 x -52,804327

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
79909,16

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 29/04/2024 e hora 16h41.

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 : 29/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

