

# **Laudo Técnico**

**Avaliação  
do  
Valor da Terra Nua**

**NBR 14.653-3 da ABNT**

**Município  
de  
Itambé - 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	<b>Vistoria</b>	
	a) Caracterização da Região / Município.....	14
	b) Distribuição das Áreas.....	19
VIII	<b>- Avaliação</b>	
	a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel.....	35
	b) Critérios de Avaliação.....	37
	c) Valoração do Preço Total do Imóvel por hectare.....	43
	d) Preços Pesquisados através de Fichas de Coletas.....	45
	d.1) <u>Homogeneização dos preços</u> .....	46
	d.2) <u>Demonstração dos Tratamentos Estatísticos</u> .....	57
	e) Campo de Arbítrio.....	59
	f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas.....	60
	g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas.....	60
	h) Valoração da Terra Nua – VTN.....	66
IX	<b>- Quanto a Fundamentação.....</b>	<b>68</b>
X	<b>- Considerações Finais.....</b>	<b>69</b>
XI	<b>- Referências Bibliográficas.....</b>	<b>70</b>
	- Documentos e Fotos.....	71

# **Laudo Técnico**

## ***I – Considerações Gerais***

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***II - Identificação do Responsável Técnico***

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

### ***III - Identificação do Proponente***

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

## ***IV - Identificação do Local da Avaliação***

**a) Nome do Local:** Município de Itambé - PR

**b) Área:** 24.412,74 ha

**c) Município:** Itambé - PR.

**d) Comarca:** Marialva - PR

**d) Faixa de Fronteira:** Não

**e) Zona Urbana:** Não

**f) Zona Especial:** Não

**g) Coordenadas Geográficas:**

- LATITUDE: 23°39'29.55"S
- LONGITUDE: 51°59'29.43"O

**l) Matrículas 1º C. R. I. de Marialva – 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:* dez

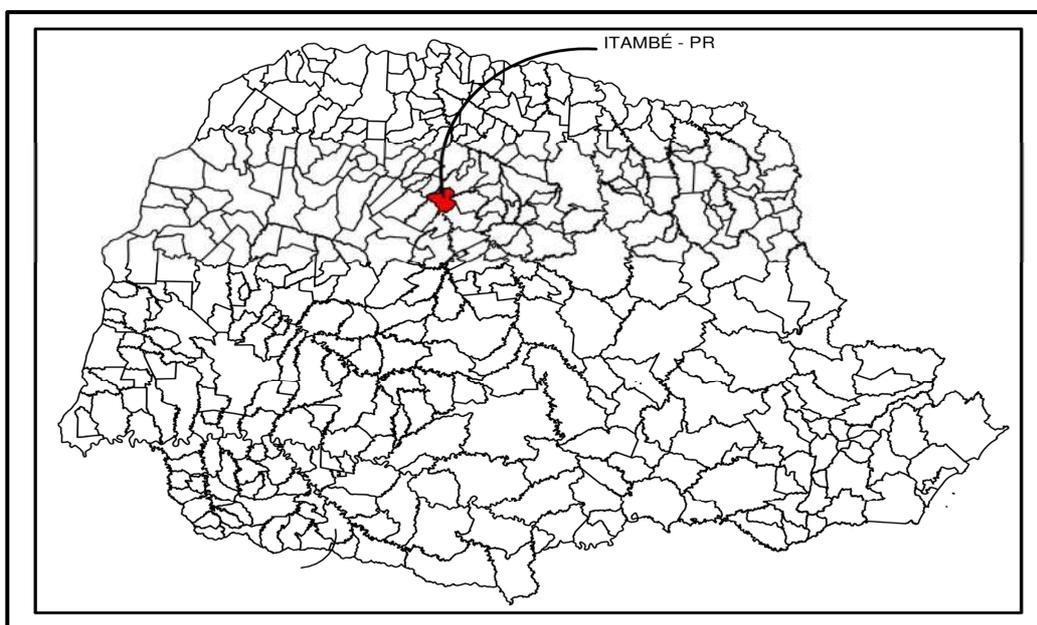
**c) Quanto ao valor total do imóvel:** A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topoedafoclimáticas do Município de, Itambé, Floresta, Marialva, Ivatuba. Foram fontes idôneas, como Tabelionatos de Notas, 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 Itambé 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 18°C.

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

As precipitações médias tem sido de 1.200 a 1.500 mm.

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

##### **a.1.2. Vegetação**

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

Essa mata possuía ambas as características distintas:

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

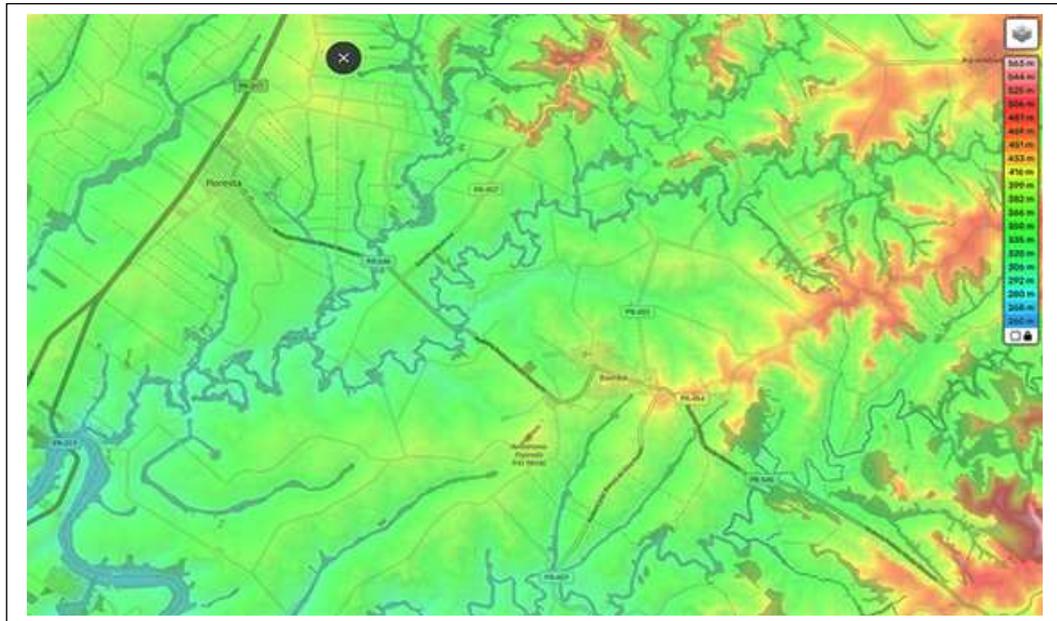
A segunda, mais empobrecida de espécies vegetais, abrangia a região formada pelo arenito Caiuá, localizada nas margens dos rios Ivaí, Paranapanema, Pirapó baixo e foz do rio Piquiri. (FONTE: [https://pt.wikipedia.org/wiki/Vegeta%C3%A7%C3%A3o\\_do\\_Paran%C3%A1](https://pt.wikipedia.org/wiki/Vegeta%C3%A7%C3%A3o_do_Paran%C3%A1))

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

O relevo é suave ondulado, constituído por elevações de topos aplainados, vertentes longas com centenas a milhares de metros de comprimento declives suaves de 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. LVef1 – 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. NVef3 - NITOSSOLO VERMELHO Eutroférico** - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado. Solos constituídos por material mineral, que apresentam horizonte B nítico abaixo do horizonte A com argila de atividade baixa ou caráter alítico na maior parte do horizonte B, dentro de 150cm da superfície do solo. Têm textura argilosa ou muito argilosa (teores de argila maiores que 350g/kg de solo a partir do horizonte A) e relação textura! igual ou menor que 1,5. São, em geral, moderadamente ácidos a ácidos, com argila de atividade baixa ou com caráter alítico, com composição caulínico - oxídica. Quando possuem o caráter alítico apresentam mineralogia da argila com hidróxi-Al entre camadas. Podem apresentar horizonte A de qualquer tipo. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 46% do município

**a.1.4.3. RLe10 - 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 Ivaí ao sul deste. O Ribeirão Marialva ao oeste e o Rio Keller ao leste. Existem vinte e nove nascentes como o Água Emboaba, Água Iporanga, Água São João, Água Manduri, Água das Pedras, Água Bonina e outras dentro do Município de Itambé, as quais, todas desaguam no Rio Ivaí.

### **a.2) Melhoramentos Públicos existentes**

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a PR 317 que leva até Maringá e Campo Mourão; a Rodovia PR 546 também pavimenta que leva ao Município de Floresta e a Rodovia Luis Macente para o Município de Marialva, 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 COCARI - Cooperativa Agropecuária e Industrial e Ferrari Zagatto Comercio de Insumos 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 Floresta é de **24.412,74 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 317, PR 546 pavimentadas e Rodovia Luis Macente, 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 Itambé possui várias aguadas naturais. Como principal água corrente, o Rio Ivaí ao sul, o Ribeirão Marialva ao oeste e o Rio Keller ao leste. Existem vinte e nove nascentes como o Água Emboaba, Água Iporanga, Água São João, Água Manduri, Água das Pedras, Água Bonina, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **469,50 há de Preservação Permanente.**

### ***b.1.3. Área Cobertas por Floresta Nativa***

Existem ainda grandes áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas naturais e 100 m no Rio Ivaí 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 **2.307,99 há.**

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

No mapa de uso de solo (DOC 05), somamos a área de preservação permanente e a área coberta por floresta nativa, área de várzea e corpos d’água, onde totalizamos **2.777,49 há.**

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

As condições topofafoclimática de todo Município de Floresta 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 Itambé, onde estas possuem estrutura de armazenagem e beneficiamento de grãos, como a COCARI - Cooperativa Agropecuária e Industrial e Ferrari Zagatto Comercio de Insumos Ltda e outras.

O total das terras com esta cultura somam **18.916,43 ha.** (vide – D0C 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 Itambé – PR.

Hoje, estas áreas ocupam **18.916,43 ha** das terras do Município de Itambé.

### **b.1.4.2. Áreas com Pastagem Plantadas**

A exemplo da região noroeste, Floresta 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 colonião, principalmente após a grande geada no ano de 1975. Nos anos 90, foi executado as primeiras renovações das pastagens com enleiramento com tratores de esteira, gradagem pesada de 28" com trator de pneu e plantio de sementes, principalmente utilizando a gramínea *Brachiaria Marandu* ou *Brizantão*, *Tanzania* e outros. São pastagens antigas com boa conservação de solo através da construção e manutenção dos terraços e nota-se pela coloração e vigor das plantas, que o "melhoramento ou renovação" destas áreas tem sido constante através de calagem e adubos (vide documentação fotográfica – DOC. 07). Estas áreas, portanto, se encontram estimadas na maioria em bom estado (90%) e parte em regular estado (10%) as quais somam **2.479,67 ha**.

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

Consideramos aqui neste item, que a sede do Município de Itambé, tem área de 170,61 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 68,54 há, as quais totalizam **239,15 há** de **Áreas com Benfeitorias**.

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

<b>DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01</b>	<b>ÁREA (ha)</b>
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	2.777,49 ha
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	18.916,43 ha
3. Área com Pastagem Plantada	2.479,67 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	239,15 ha
<b>SOMA TOTAL (ha)</b>	<b>24.412,74 ha</b>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Itambé, 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
<b>Atributos do Solo</b>		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 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 encorregamentos.			

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
<b>Atributos do Solo</b>		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 checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Ocasionais 30m entre sulco	<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 encorregamentos.			

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

### **Quadro 07 - Classes de Capacidade de Uso do Município de Itambé**

	<b>Classe de Capacidade de Uso</b>	<b>Área - ha</b>	<b>% da Área</b>
1	<b>CLASSE II</b> - Terras boas sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas.	13.841,71 ha	56,70%
2	<b>CLASSE III</b> - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	5.547,83 ha	22,72%
3	<b>CLASSE IV</b> - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	2.006,56 ha	8,22%
4	<b>CLASSE VIII</b> - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	3.016,64 ha	12,35%
TOTAL		<b>24.412,74 ha</b>	<b>100,00 %</b>

#### **b.2.6) Nota Agronômica**

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

Para definição da situação de localização e acesso utilizamos os 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%
<b>ÓTIMA</b>	<b>100%</b>	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
<b>MUITO BOA</b>	<b>95%</b>	0,950	0,855	0,710	0,617	0,522	0,427	0,332	0,285
<b>BOA</b>	<b>85%</b>	0,850	0,765	0,637	0,552	0,467	0,385	0,297	0,255
<b>REGULAR</b>	<b>70%</b>	0,700	0,630	0,525	0,455	0,385	0,315	0,245	0,210
<b>DESFAVORÁVEL</b>	<b>60%</b>	0,600	0,540	0,450	0,390	0,305	0,270	0,210	0,180
<b>MÁ</b>	<b>50%</b>	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**

<b>Quadro 10 - DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ÁREA %</b>	<b>ÁREA HA</b>	<b>N.A. Nota Agronômica</b>
I - Lavoura sem restrições			
II - Lavoura c/ práticas simples	56,70%	13.841,71 ha	$(0,900) \times 0,5670 = 0,5103$
III - Lavoura c/ práticas intensas	22,72%	5.547,83 ha	$(0,750) \times 0,2272 = 0,1704$
IV - Lavoura esporádica e pastos	8,22%	2.006,56 ha	$(0,650) \times 0,0822 = 0,0534$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII - Abrigo da vida silvestre	12,35%	3.016,64 ha	$(0,300) \times 0,1235 = 0,0320$
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>24.412,74 ha</b>	<b>NA = 0,7711</b>

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

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

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

**b.2.7) Condicionantes Legais**

Todos os condicionantes legais quanto à caracterização das terras estão absolutamente bem conduzidos. A conservação do solo possui terraços nas 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 Itambé - 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 Itambé - PR., onde a maioria são pequenas áreas menores de 10,0 hectares. Arbitrei os 478 imóveis rurais maiores, dividindo pelo total da área consolidada, **24.412,74 ha / 478 = resulta em 51,07 há** por imóvel.

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

#### **Quadro 11 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS**

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

#### **b.3.2. Condicionantes Legais**

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

## **b.4) Caracterização das Benfeitorias Reprodutivas**

### **b.4.1) das Produções Vegetais**

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

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 Floresta, após terem derrubado suas matas, plantaram café. Com o declínio da cafeicultura, as terras foram ocupadas com pastagem, principalmente com Colômbio. Com o pastoreio extensivo destas pastagens e o desgaste do solo, permitiu que invasoras como a “Gramma Mato Grosso” ocupasse quase que a totalidade das terras do Oeste e Noroeste do Paraná até o início dos anos 90. Então começaram as renovações das pastagens, necessitando para tanto, destocas, enleiramentos, catação de restos vegetais, construções de terraços, calagem para correção da saturação do solo, através do uso de calcário dolomítico principalmente, na dose entre 2 a 3 toneladas por hectare. A conservação de solo está bem executada, mesmo nas áreas com maiores declives, havendo poucos sinais de 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](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 Itambé, possui 56,70% da área com a classe de capacidade de uso II; 22,72% da área com a classe de capacidade de uso III, 8,22% da área com a classe de capacidade de uso IV e 12,35% com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,7711, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Itambé.

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

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

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:

<b>Quadro 14 - Coeficientes de Depreciação</b>	
<b>Estado de Conservação</b>	<b>Coeficiente</b>
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 Itambé, por isso a pesquisa também foi dirigida a outros municípios mais próximo que melhor retratam a situação de preço das áreas avaliadas. A localização e acesso foram considerados “Ótimo”, classificando de acordo com as Classes de Capacidade de Uso da Terra predominantes, as II III, IV e VIII.

Tendo por base o quadro constante do item b.7.2 (VIII – Vistoria), a Nota Agronômica calculada para o imóvel é de 0,7711.

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos Municípios de Itambé, Floresta, Ivatuba 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 agronômicas, imóvel avaliado/imóvel paradigma.

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

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

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

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

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

## d) Preços pesquisados através das Fichas de Coleta

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

Quadro 15

Nº	Nome do Informante	Nome da Empresa	Município	ANO 2024
				Valor / hectare NEGOCIADO / OFERTADO
1	Matr. 45.071	1º Registro de Imóveis	Marialva	<b>54.825,00</b>
2	Matr. 22.654	1º Registro de Imóveis	Marialva	<b>64.161,00</b>
3	Matr. 22.053	1º Registro de Imóveis	Marialva	<b>59.057,00</b>
4	Matr. 8.420	Setor de Tributação	Itambé	<b>49.629,00</b>
5	Matr. 2.068	Setor de Tributação	Itambé	<b>53.944,00</b>
6	Matr. 14.308	2º Registro de Imóveis	Maringá	<b>49.587,00</b>
7	Matr. 89.435	2º Registro de Imóveis	Maringá	<b>52.037,00</b>
8	Matr. 35.790	2º Registro de Imóveis	Maringá	<b>72.992,00</b>
9	Maringá Apartamentos	pr.olx.com.br/regiao-de- maringa/	Maringá	<b>108.742,00</b>
10	Roberto - Na OLX	pr.olx.com.br/regiao-de- engenheiro beltrão	Maringá	<b>99.743,00</b>

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

<b>ELEMENTO N.º 01</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Matr. N° 45.071 - Lote 202-A – Gleba Ribeirão Ijuhy - Itambé - PR
	<b>Área:</b>	115,7492 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 6.346.023,97 <span style="float: right;">Negócio realizado</span>
	<b>Data da Opinião</b>	FEVEREIRO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de Marialva
	<b>Informante:</b>	André Zampieri Alves – 44-3232-1374
	<b>Destinação:</b>	85% da área com agricultura anual e 15% com APPE + Mato
	<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	85% Classe II e 15 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,7711
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,7695
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>47.283,11</b>







ELEMENTO N.º 04		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Matr. nº 8.420 - Lote 234 – Gleba Ribeirão Ijuhy - Itambé - PR
	<b>Área:</b>	60,50 há (negociado 70% - 41,14 há)
	<b>Valor:</b>	R\$ 2.041.768,75 Negócio realizado -
	<b>Data da Opinião</b>	MARÇO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Setor Tributação – Prefeitura Municipal de Itambé
	<b>Informante:</b>	Arrecadação – 44-3231-1222 (ainda não levado a registro)
	<b>Destinação:</b>	95% da área com agricultura anual e 5% com APPE + Mato
	<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	95% Classe II e 5 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,7711
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,8265
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>40.764,77</b>



ELEMENTO N.º 05		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Matr. nº 2.068 - Lote 228-B – Gleba Ribeirão Ijuhy - Itambé - PR
	<b>Área:</b>	13,31 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 718.000,00 <span style="float: right;">Negócio realizado</span>
	<b>Data da Opinião</b>	DEZEMBRO DE 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	Setor Tributação – Prefeitura Municipal de Itambé
	<b>Informante:</b>	Arrecadação – 44-3231-1222 (ainda não levado a registro)
	<b>Destinação:</b>	85% da área com agricultura anual e 15% com APPE + Mato
	<b>Benfeitorias:</b>	Com benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	85% Classe II e 15 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,7711
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,7695
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>47.590,83</b>









ELEMENTO N.º 09		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Fazenda em Engenheiro Beltrão 1 - PR
	<b>Área:</b>	137,94 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 15.000.000,00 Negócio ofertado
	<b>Data da Opinião</b>	MARÇO DE 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	<a href="https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/">https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/</a>
	<b>Informante:</b>	Maringá Apartamentos- Fone: 44-99802-5067
	<b>Destinação:</b>	90% da área com agricultura anual e 10% com APPE + Mato
	<b>Benfeitorias:</b>	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	<b>Acesso:</b>	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	<b>Topografia:</b>	Plano a suave ondulado
	<b>Classe de Uso:</b>	90% Classe II e 10% Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,7711
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,7980
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>92.508,94</b>





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

<b>elemento nº 01</b>	<b>47.283,11</b>
<b>elemento nº 02</b>	<b>53.066,39</b>
<b>elemento nº 03</b>	<b>56.468,13</b>
<b>elemento nº 04</b>	<b>40.764,77</b>
<b>elemento nº 05</b>	<b>47.590,83</b>
<b>elemento nº 06</b>	<b>54.603,85</b>
<b>elemento nº 07</b>	<b>54.307,48</b>
<b>elemento nº 08</b>	<b>66.772,78</b>
<b>elemento nº 09</b>	<b>92.508,94</b>
<b>elemento nº 10</b>	<b>89.995,63</b>
<b>Média Aritm.</b>	<b>R\$ 60.186,38</b>
<i>Limite Superior</i>	<b>R\$ 76.895,11</b>
<i>Limite Inferior</i>	<b>R\$ 43.477,65</b>
<b>Desvio Padrão – DP</b>	<b>R\$ 16.708,73</b>
<b>Desvio Médio</b>	<b>R\$ 13.444,02</b>
<b>Coeficiente de Variação</b>	<b>0,277616 ou 27,7616%</b>

**d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18**

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	47.283,11	47.283,11
elemento nº 02	53.066,39	53.066,39
elemento nº 03	56.468,13	56.468,13
elemento nº 04	40.764,77	FALSO
elemento nº 05	47.590,83	47.590,83
elemento nº 06	54.603,85	54.603,85
elemento nº 07	54.307,48	54.307,48
elemento nº 08	66.772,78	66.772,78
elemento nº 09	92.508,94	FALSO
elemento nº 10	89.995,63	FALSO
<b>Média Aritm.</b>	<b>R\$ 54.084,93</b>	
<b>Limite Superior</b>	<b>R\$ 59.699,77</b>	
<b>Limite Inferior</b>	<b>R\$ 48.470,09</b>	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
<b>QMF = R\$</b>	<b>R\$ 54.084,93</b>	
<b>Desvio Padrão – DP</b>	<b>R\$ 5.614,84</b>	
<b>Desvio Médio</b>	<b>R\$ 4.089,84</b>	
<b>Coeficiente de Variação</b>	<b>0,103815 ou 10,3815%</b>	

**e) Campo Arbitrio**

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbítrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **10,3815%** 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 – 56,70% - 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 – 22,72% do imóvel com terras de moderada a boa produtividade, próprias para os cultivos com intensivas práticas do controle à erosão; tais como terraceamento, culturas em faixas, pesadas adubações ou instalações de sistema de drenagem.

CLASSE IV – 8,22% 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 – 12,35% 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 0,7711 (Quadro 10)

## f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

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

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 51,07 ha é de R\$ 231.065,00. Estimamos que 25% dos 478 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 478/4 (25,00%) imóveis rurais, tem a quantidade de 119 x R\$ 231.065,00 há é portanto, **R\$ 27.496.735,00**.

## 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:

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

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

**g.1.1. 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:

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

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

<b>QUADRO 22- Valor das Pastagens Plantadas - 2024</b>					
<b>Pastagem</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Qtde ha</b>	<b>Custo de Formação e Custo Renov.</b>	<b>Coefficiente depreciação</b>	<b>Total R\$</b>
Past. Plantada	Regular (10%)	247,96	17.070,00	0,6	2.539.606,00
Past. Plantada	Bom (90%)	2.231,71	17.070,00	0,8	30.476.231,00
<b>TOTAL</b>					<b>33.015.837,00</b>

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

**q. 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.

<b>MARÇO</b>	<b>Qtde hectares</b>	<b>Custo de formação + Custo renovação</b>	<b>Total R\$</b>
Quadro 23			
2024	18.916,43 ha	R\$ 17.070,00 / ha	<b>322.903.460,00</b>

### ***g.5. Custo Total das Benfeitorias Reprodutivas***

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

Em 2023, foram cultivadas as áreas consolidadas do Município de Itambé 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.

<b>QUADRO 24- Valor das Benfeitorias Reprodutivas - 2024</b>					
<b>Pastagem</b>	<b>Estado de Conservação</b>	<b>Qtde ha</b>	<b>Custo de Formação</b>	<b>Coefficiente depreciação</b>	<b>Total - R\$</b>
Agricultura Anual	-	18.916,43 ha	17.070,00	1,0	<b>322.903.460,00</b>
Pastagem Plantada	-	2.479,67	-	1,0	<b>33.015.837,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>355.919.297,00</b>

**h ) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN**

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

**Área Total: 24.412,74 ha**

**QMF ano de 2024 = R\$ 54.084,93**

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

DISCRIMINAÇÃO	JAN/2024
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 1.320.361.334,00
02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$ 27.496.735,00.
3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	R\$ 355.919.297,00
4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)	R\$ 936.945.302,00
5. VALOR DA TERRA NUA / HA	R\$ 38.379,35

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Itambé 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=0,7711**

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 38.379,35 x 1,000 / 0,7711	<b>49.772,20</b>	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 38.379,35 x 0,900 / 0,7711	<b>44.794,98</b>	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 38.379,35 x 0,750 / 0,7711	<b>37.329,15</b>	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 38.379,35 x 0,650 / 0,7711	<b>32.351,93</b>	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 38.379,35 x 0,550 / 0,7711	<b>27.374,71</b>	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 38.379,35 x 0,450 / 0,7711	22.397,49	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 38.379,35 x 0,350 / 0,7711	17.422,53	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 38.379,35 x 0,300 / 0,7711	<b>14.933,60</b>	Preservação Fauna e Flora

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

Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura Past. Natural	Preservação Fauna e Flora
<b>R\$ 49.772,20</b>	<b>R\$ 44.794,98</b>	<b>R\$ 37.329,15</b>	<b>R\$ 32.351,93</b>	<b>R\$ 27.374,71</b>	<b>R\$ 14.933,60</b>

## IX. Quanto a Fundamentação

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

	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos					
		Condição	Pt	Condição	Pt	Condição	Pt
1	Número de dados de mercado efetivamente utilizados	> 3(K+1) e no mínimo 5	18	>5	9		
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	0
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do laudo, conforme seção 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		
	<b>TOTAL DE PONTOS</b>	<b>72 (itens atendidos no Laudo Técnico)</b>					
NOTA Observar subseção 9.1.							

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto á fundamentação

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

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 homogêneos e tratados estatisticamente, obtivemos depois da classificação das terras, o Valor da Terra Nua – VTN para a nota agrônômica encontrada, a qual foi classificada em cada Classe com sua respectiva nota, obtendo assim os valores da terra nua por Classe ou Aptidão.

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

Itambé, 10 de abril de 2024.

-----  
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI  
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D  
ART 1720242272022 PR

## XI. Referências Bibliográficas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# DOC. 01

## MAPA DE LOCALIZAÇÃO



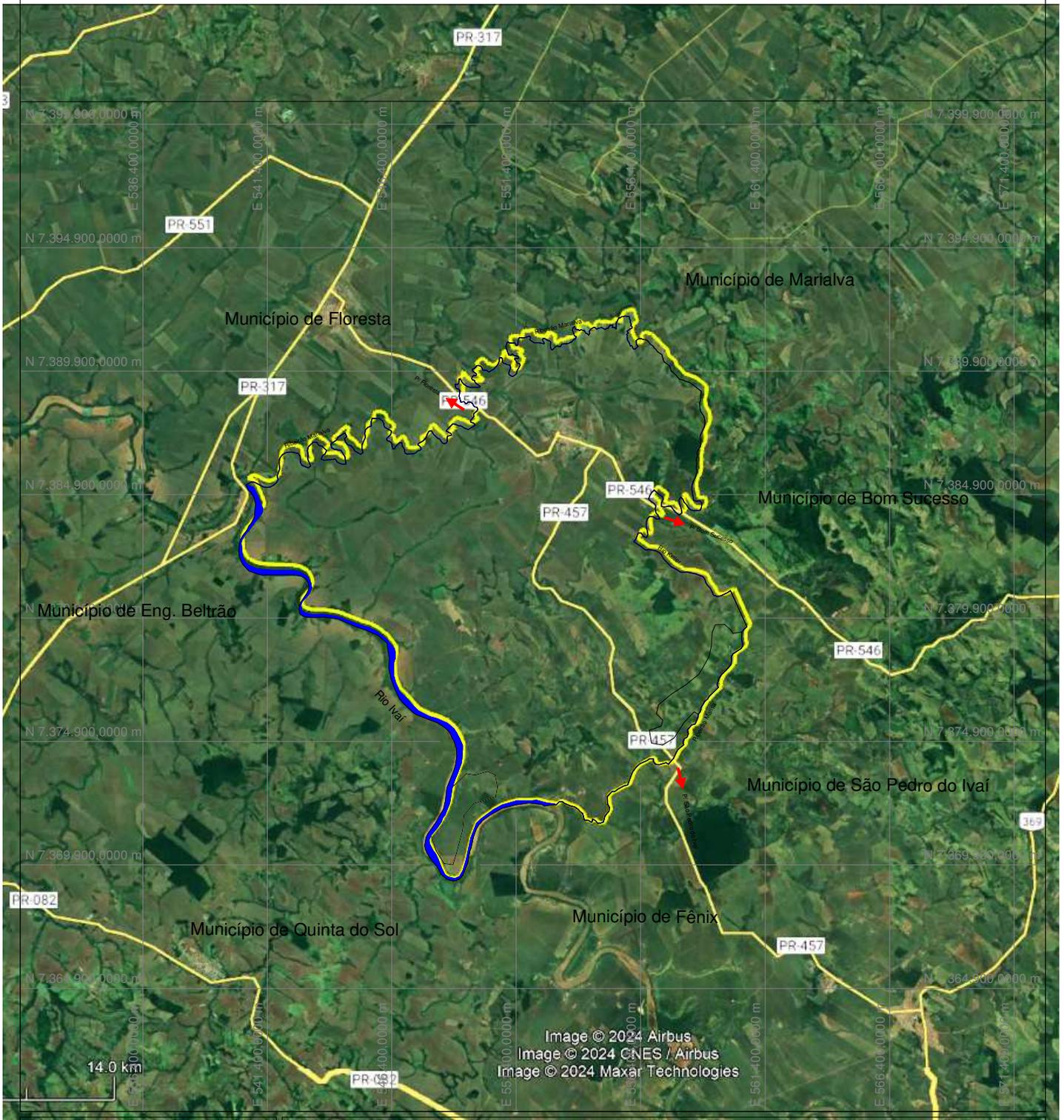
# LOCALIZAÇÃO ITAMBÉ - PR

# DOC. 02

## MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024

1

69



## MAPA IMAGEM DE SATÉLITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM EM 07/01/2024

<b>PROJETO:</b>	Levantamento Planialtimétrico Cadastral	<b>ÁREA:</b>	24.412,74 ha
<b>REGISTRO / CÓDIGO:</b>	<b>PROPRIEDADE / IMÓVEL:</b>	<b>PERÍMETRO:</b>	105.604,27 m
<b>DATA:</b>	<b>MUNICÍPIO:</b>	<b>UF:</b>	<b>ESCALA:</b>
25/03/2024	ITAMBÉ	PR	1 / 1.961 m
<b>MATRÍCULAS:</b>	<b>RESPONSÁVEL TÉCNICO:</b>	<b>CONFERE:</b>	<b>VISTO:</b>
	ROGERIO ANDRADE GIOVANINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242272022 PR		

# DOC. 03

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



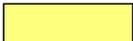
**INSTITUTO  
ÁGUA E TERRA**

Código IBGE	Município	CLASSES													
		Floresta Nativa (ha)	Plantios Florestais (ha)	Agricultura Perene (ha)	Agricultura Anual (ha)	Pastagem/Campo (ha)	Corpos D'água (ha)	Várzea (ha)	Mangue (ha)	Restinga (ha)	Linha de Praia (ha)	Solo Exposto /Mineração (ha)	Área Urbanizada (ha)	Área Construída (ha)	
4109757	Ibema	4350,23	847,96	40,46	5190,93	4292,15	1,82	11,20	0,00	0,00	0,00	0,00	234,20	57,07	
4109807	Ibiporã	3794,35	68,59	515,38	16812,64	5627,38	624,84	750,84	0,00	0,00	71,36	1409,86	173,95		
4109906	Icaraima	5305,43	885,17	53,54	20931,98	35581,67	2250,74	4114,90	0,00	0,00	15,45	293,85	17,20		
4110003	Iguaraçu	1222,49	238,21	14,49	10836,92	3350,83	39,68	305,23	0,00	0,00	0,00	219,52	151,02		
4110052	Iguatu	2252,35	194,99	1,03	4504,11	3521,41	148,08	13,85	0,00	0,00	0,00	73,65	19,52		
4110078	Imbaú	10969,73	14175,32	86,97	3262,97	4168,95	104,11	50,41	0,00	0,00	11,25	290,34	46,15		
4110102	Imbituva	31598,47	5369,23	292,73	28361,24	7222,73	108,30	2133,49	0,00	0,00	29,61	735,03	203,84		
4110201	Inácio Martins	55601,93	22329,56	6,18	918,86	12690,59	278,27	1794,17	0,00	0,00	4,55	223,91	14,70		
4110300	Inajá	1384,65	432,02	72,09	8252,24	6679,25	1592,68	827,52	0,00	0,00	20,78	106,17	17,73		
4110409	Indianópolis	1496,88	627,95	83,19	5321,33	4472,62	0,00	214,15	0,00	0,00	0,00	107,92	62,84		
4110508	Ipiranga	33509,66	11484,49	5,23	35904,68	10010,82	211,03	1042,71	0,00	0,00	3,50	248,30	194,02		
4110607	Iporã	6611,54	2469,45	200,13	22862,35	29063,77	315,21	3284,94	0,00	0,00	0,00	568,96	75,78		
4110656	Iracema do Oeste	929,78	194,17	216,08	5995,49	661,50	15,19	42,98	0,00	0,00	1,48	76,63	56,27		
4110706	Irati	39751,45	9093,07	53,67	37413,60	11300,84	95,02	58,63	0,00	0,00	62,58	1954,43	217,48		
4110805	Iretama	14340,98	1587,78	125,41	13386,93	26950,55	251,20	38,34	0,00	0,00	0,00	364,82	54,25		
4110904	Itaguajé	848,84	504,54	170,42	7290,13	8537,31	1221,97	651,83	0,00	0,00	4,71	176,33	25,17		
4110953	Itaipulândia	4983,68	107,64	22,49	11495,56	1975,56	13559,30	122,70	0,00	0,00	13,04	383,17	219,17		
4111001	Itambaracá	1178,72	57,43	127,80	14995,18	2589,96	1325,87	255,17	0,00	0,00	3,25	162,49	44,94		
4111100	Itambé	2183,59	98,01	5,57	18910,86	2479,67	381,82	114,07	0,00	0,00	15,82	170,61	52,72		
4111209	Itapejara D'Oeste	5497,47	509,79	0,00	15064,65	3297,57	494,86	23,85	0,00	0,00	3,55	340,71	152,97		
4111258	Itaperuçu	17018,87	7013,81	3,25	249,92	7219,36	100,34	1,30	0,00	0,00	96,28	554,15	27,71		

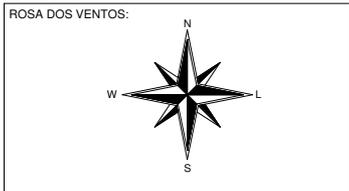
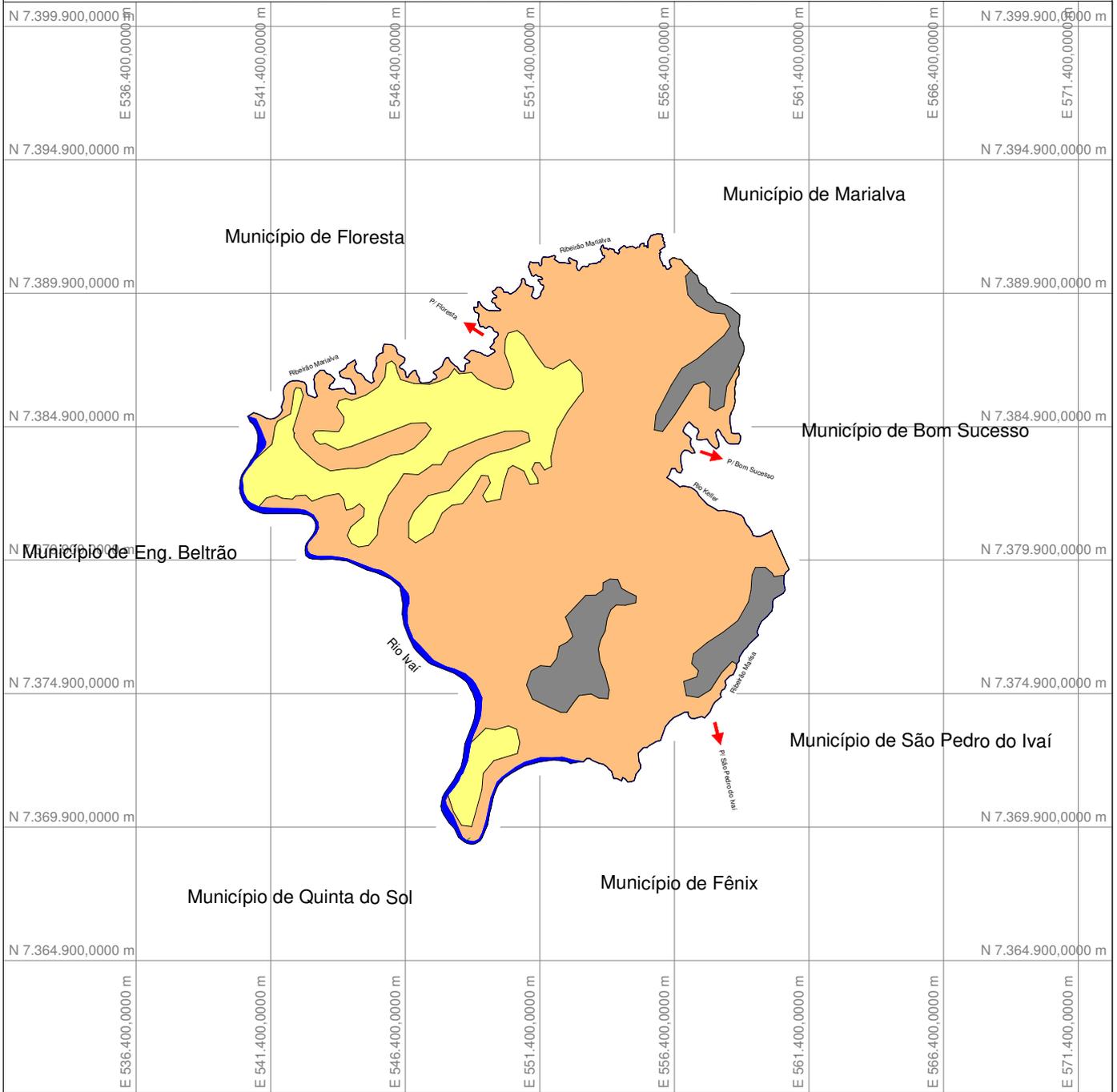
# DOC. 04

## MAPA DE TIPO DE SOLOS

**LEGENDA - TIPOS DE SOLOS**

	NVef3 - Nitossolos Vermelhos Eutroférricos
	LVef1 - Latossolos Vermelhos Eutroférricos
	RLe10 - Neossólos Litólicos Eutróficos
	Corpos D'Água

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



**MAPA DE TIPOS DE SOLO**

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

ÁREA:  
**24.412,74 ha**

DATA:  
**25/03/2024**

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
**MUNICÍPIO DE ITAMBÉ**

PERÍMETRO:  
**105.604,27 m**

MUNICÍPIO: **ITAMBÉ** UF: **PR**

ESCALA:  
**1 / 1.961 m**

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANNI**  
 Engenheiro Agrônomo  
 CREA - PR - 10.926/D  
 ART 1720242272022 PR

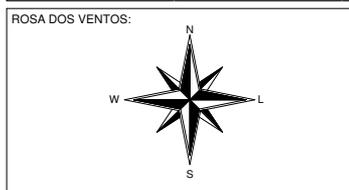
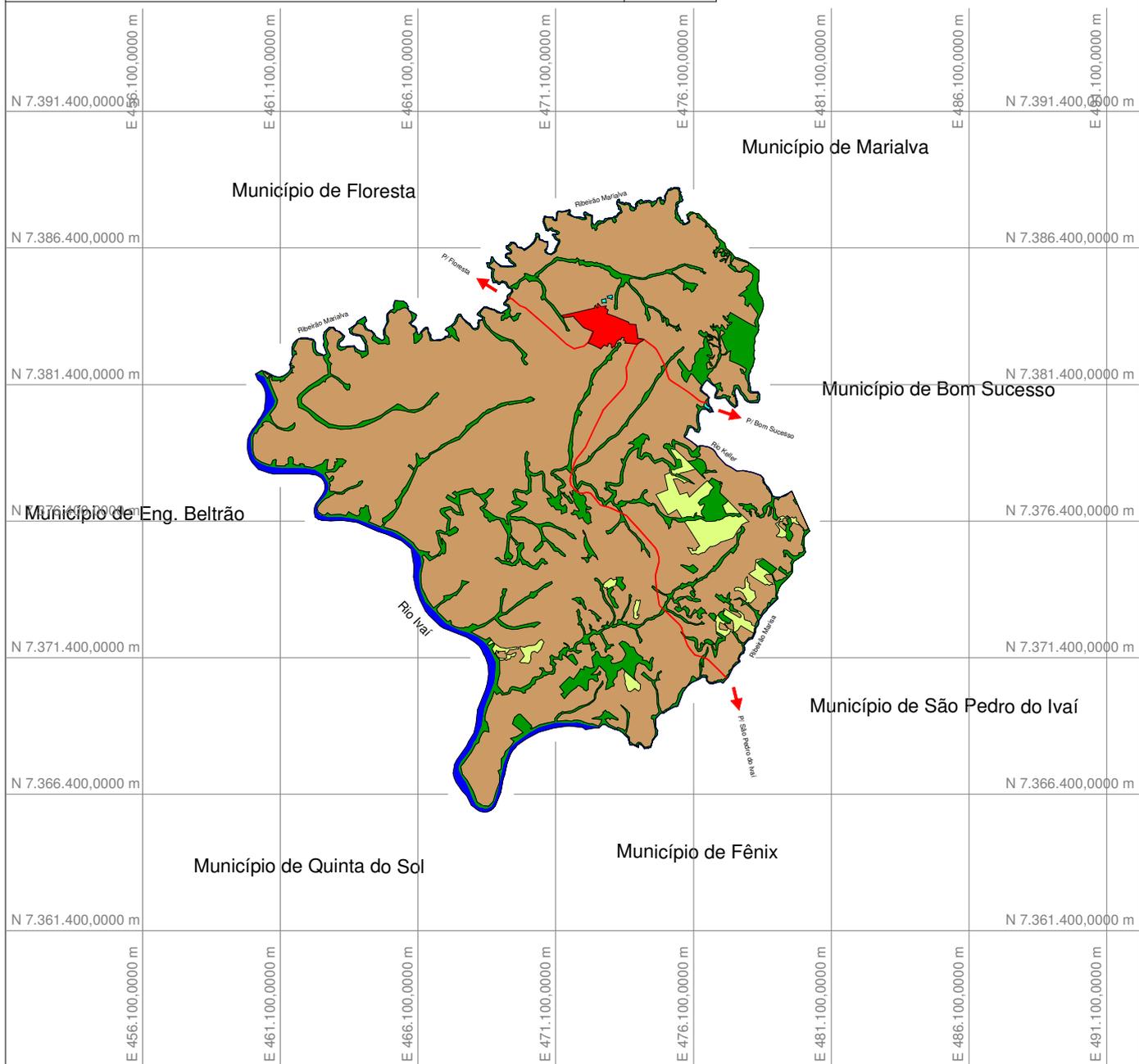
CONFERE:

VISTO:

# DOC. 05

## MAPA DE USO DO SOLO

LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA
DISCRIMINAÇÃO		
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	2.777,49 ha
	CORPOS D'ÁGUA	
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL OU SEMI-PERENE	18.910,86 ha
	ÁREA DE AGRICULTURA PERENE	5,57 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	2.479,67 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	239,15 ha
ÁREA TOTAL		24.412,74 ha

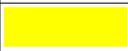


# MAPA DE USO DO SOLO

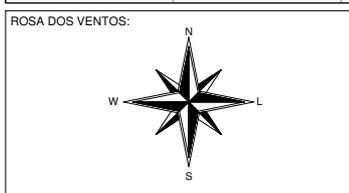
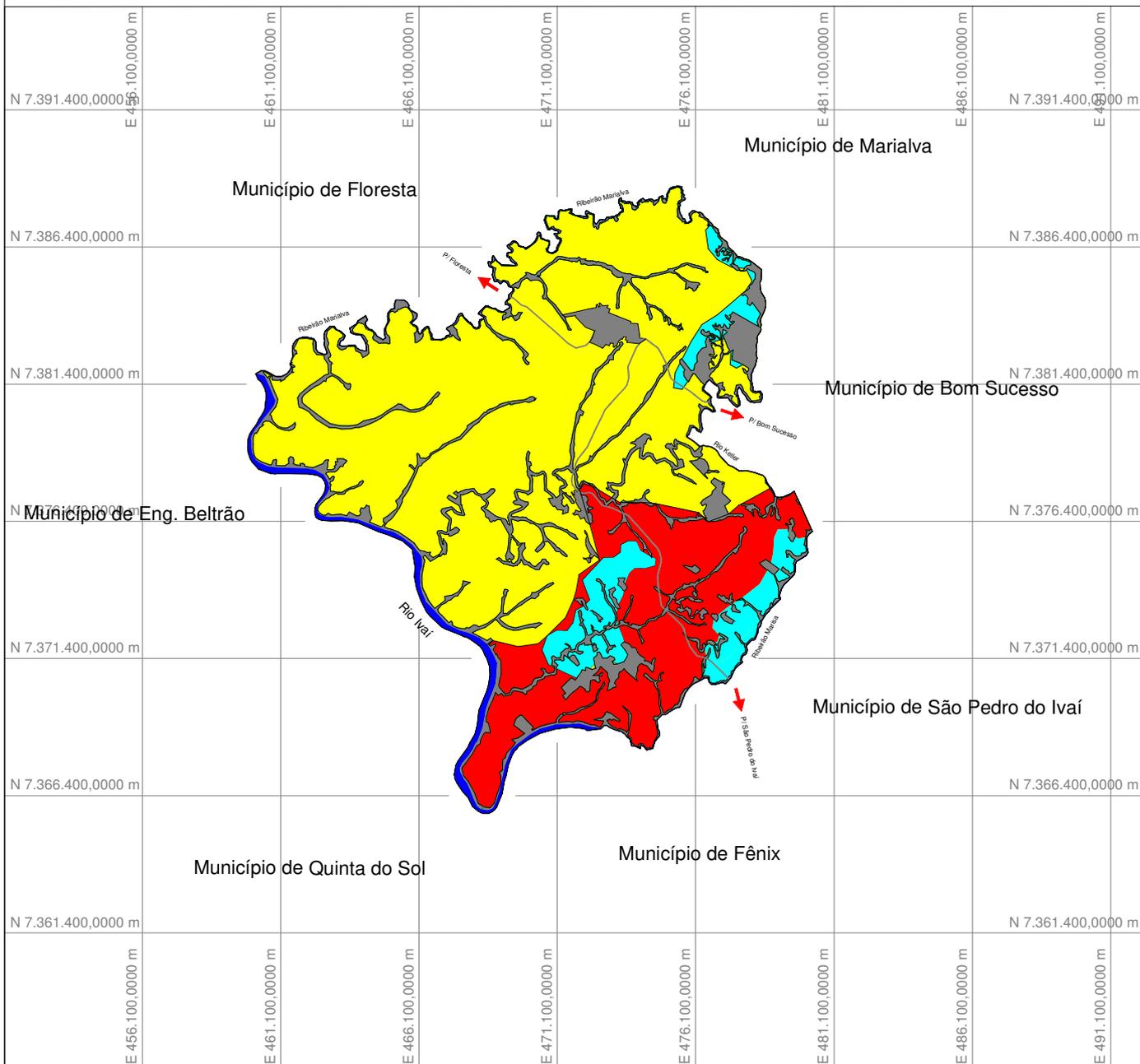
PROJETO: <b>Levantamento Planialtimétrico Cadastral</b>		ÁREA: <b>24.412,74 ha</b>
PROPRIEDADE / IMÓVEL: <b>MUNICÍPIO DE ITAMBÉ</b>		PERÍMETRO: <b>105.604,27 m</b>
DATA: <b>21/03/2024</b>	MUNICÍPIO: <b>ITAMBÉ</b>	UF: <b>PR</b>
RESPONSÁVEL TÉCNICO: <b>ROGERIO ANDRADE GIOVANINI</b> Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242272022 PR		ESCALA: <b>1 / 1.961 m</b>
MATRÍCULAS:		VISTO:

# DOC. 06

## MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO			NOTA	
	13.841,71 ha	56,70%	CLASSE II	$0,900 \times 0,5670 = 0,5103$
	5.547,83 ha	22,72%	CLASSE III	$0,750 \times 0,2272 = 0,1704$
	2.006,56 ha	8,22%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,0822 = 0,0534$
	3.016,64 ha	12,35%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,1235 = 0,0370$
Área Total	24.412,74 ha	100,00%	Nota Agronômica	N.A. = 0,7711
LOCALIZAÇÃO E ACESSO: ESTRADA ÓTIMA			100,00%	

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



## MAPA DE CLASSES DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

ÁREA:  
**24.412,74 ha**

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
**MUNICÍPIO DE ITAMBÉ**

PERÍMETRO:  
**105.604,27 m**

DATA:  
**25/03/2024**

MUNICÍPIO:  
**ITAMBÉ**

UF:  
**PR**

ESCALA:  
**1 / 1.961 m**

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANINI**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - PR - 10.926/D  
ART 1720242272022 PR

CONFERE:

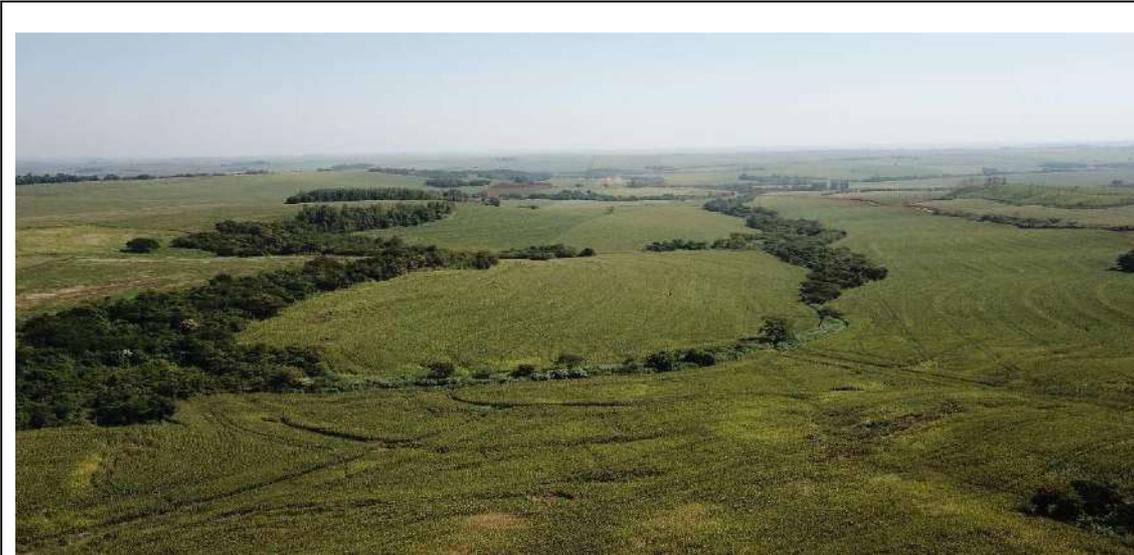
VISTO:

# DOC. 07

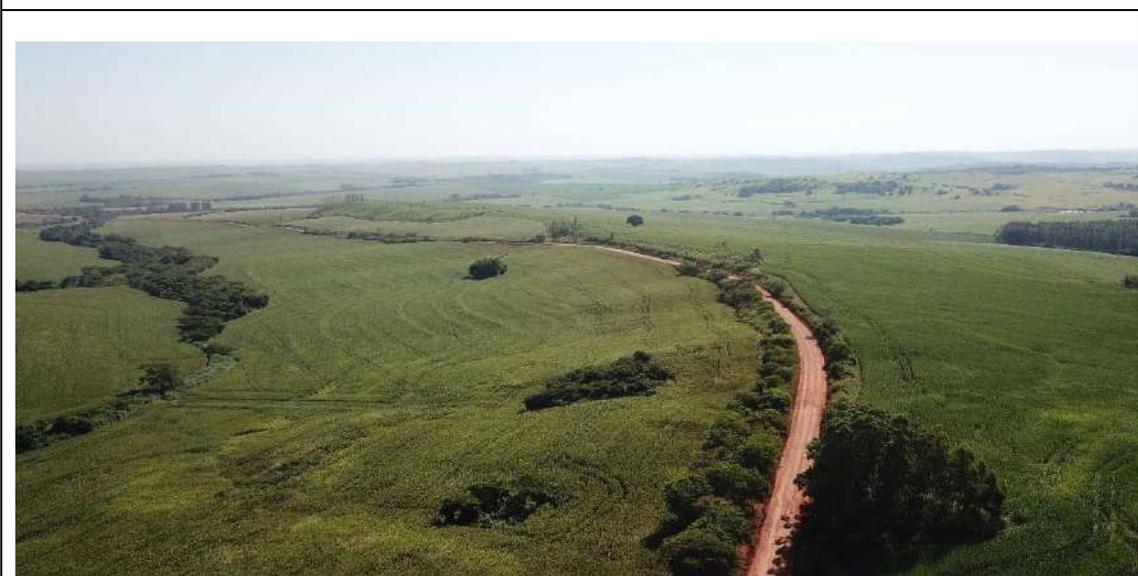
## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



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



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



FOTOS 7 – 8 - 9 :: Agricultura Anual - Classe – IV - Sinais de sulcos de escoamento de água pluvial



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



FOTOS 13 – 14 – 15: Pastagem Plantada – Topografia Suave Ondulada



FOTOS 16 – 17 – 18: Agricultura Anual – Localização e Acesso de Estradas Ótimas e Muito Boas

# DOC. 08

## PREÇOS PESQUISADOS



Estado do Paraná - Comarca de Marialva  
SERVIÇO DE REGISTRO DE IMOVEIS

*Michel Abílio Nagib Neme*

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME  
Oficial Registrador

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**MATRICULA Nº**

**45.071 - IDENTIFICAÇÃO: IMÓVEL RURAL** denominado LOTE de terras sob nº 202-A (duzentos e dois-A), com a área de 115,7492 ha, iguais a 1.157.492,00 m<sup>2</sup>, situado na "GLEBA DO RIBEIRÃO IJUHY", Município de Itambé/PR, desta Comarca, com as seguintes divisas e confrontações: - Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice C5C-M-0288, de coordenadas Long: 52°00'16,36792" W e Lat: 23°43'08,63339" S; deste segue confrontando com Lote 201-C - Gleba do Ribeirão Ijuhy, matrícula 380, código INCRA 715.050.000.329-0, propriedade de Osvaldo Miotti, com os seguintes azimutes e distâncias: 150°06' e de 2.638,34m até o vértice C5C-M-0290, de coordenadas Lon: 51°59'29,94383" W e Lat: 23°44'22,97625" S; deste segue pela margem da(o) Estrada Velha para Bom Sucesso, com os seguintes azimutes e distâncias: 277°28' e de 8,95m até o vértice C5C-P-0353, de coordenadas Lon: 51°59'30,25727" W e Lat: 23°44'22,93842" S; 277°28' e de 13,29m até o vértice C5C-P-0352, de coordenadas Lon: 51°59'30,72247" W e Lat: 23°44'22,88228" S; 278°46' e de 13,39m até o vértice C5C-V-0351, de coordenadas Lon: 51°59'31,18953" W e Lat: 23°44'22,81585" S; 280°52' e de 13,41m até o vértice C5C-P-0350, de coordenadas Lon: 51°59'31,65450" W e Lat: 23°44'22,73363" S; 282°26' e de 12,72m até o vértice C5C-P-0349, de coordenadas Lon: 51°59'32,09314" W e Lat: 23°44'22,64455" S; 283°20' e de 12,03m até o vértice C5C-P-0348, de coordenadas Lon: 51°59'32,58655" W e Lat: 23°44'22,55431" S; 284°48' e de 12,16m até o vértice C5C-P-0347, de coordenadas Lon: 51°59'32,92160" W e Lat: 23°44'22,45325" S; 287°27' e de 12,26m até o vértice C5C-P-0346, de coordenadas Lon: 51°59'33,33454" W e Lat: 23°44'22,33365" S; 290°47' e de 24,50m até o vértice C5C-P-0345, de coordenadas Lon: 51°59'34,14314" W e Lat: 23°44'22,05098" S; 295°15' e de 12,35m até o vértice C5C-P-0344, de coordenadas Lon: 51°59'34,53767" W e Lat: 23°44'21,87967" S; 296°40' e de 12,51m até o vértice C5C-P-0343, de coordenadas Lon: 51°59'34,93229" W e Lat: 23°44'21,69714" S; 297°28' e de 12,42m até o vértice C5C-P-0342, de coordenadas Lon: 51°59'35,32124" W e Lat: 23°44'21,51100" S; 297°39' e de 11,54m até o vértice C5C-P-0341, de coordenadas Lon: 51°59'35,68205" W e Lat: 23°44'21,33688" S; 298°59' e de 10,11m até o vértice C5C-P-0340, de coordenadas Lon: 51°59'35,99435" W e Lat: 23°44'21,17760" S; 298°54' e de 9,77m até o vértice C5C-P-0339, de coordenadas Lon: 51°59'36,29633" W e Lat: 23°44'21,02408" S; 299°14' e de 9,98m até o vértice C5C-P-0338, de coordenadas Lon: 51°59'36,60383" W e Lat: 23°44'20,86561" S; 298°03' e de 11,60m até o vértice C5C-P-0337, de coordenadas Lon: 51°59'36,96522" W e Lat: 23°44'20,68827" S; 299°51' e de 12,01m até o vértice C5C-P-0336, de coordenadas Lon: 51°59'37,33298" W e Lat: 23°44'20,49397" S; 298°45' e de segue no verso

Maringá- PR, acompanhado do CND do imóvel rural, com base no artigo 176, § 1º, II, 3, da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está cadastrado no NIRE/CIB sob nº 8.132.694-7. FUNREJUS 25%, recolhido R\$ 21,82. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26. FUNDEP: R\$ 4,3630. ISS: R\$ 2,6178. SELO: R\$ 8,00 SFRI2.e5bv.46f9I-CTzdn.F779q. am. Dou fé. Marialva - PR, 15 de março de 2024. Oficial: *J. B. Bentacini*

Av-3/45.071. Prenotação nº 159.480 de 29/02/2024. **QUALIFICAÇÃO OBJETIVA.** Conforme Escritura Pública mencionada na Av-2, acompanhada do recibo de inscrição do imóvel rural no CAR, com base no artigo 176, § 1º, II, 3, da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no CAR sob nº PR-4111100-FB3F.76FD.098A.4866.9418.E8ED.8AA5.9B0B. FUNREJUS 25%, recolhido R\$ 21,82. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26. FUNDEP: R\$ 4,3630. ISS: R\$ 2,6178. SELO: R\$ 8,00 SFRI2.e5Fvv.46f9I-uTmdn.F779q. am. Dou fé. Marialva - PR, 15 de março de 2024. Oficial: *J. B. Bentacini*

Av-4/45.071. Prenotação nº 159.480 de 29/02/2024. **ATUALIZAÇÃO DE DOMICÍLIO.** Conforme Escritura Pública mencionada na Av-2, procedo esta averbação para constar que o domicílio atual de **SANTO TREVIZAN ANTIGO** e sua esposa **TERESINHA LUSIA DAMASCENO ANTIGO**, é Avenida Amado Goes, nº 181, no Distrito de São Miguel do Cambui, município e comarca de Marialva-PR. FUNREJUS 25%, recolhido R\$ 21,82. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26. FUNDEP: R\$ 4,3630. ISS: R\$ 2,6178. SELO: R\$ 8,00 SFRI2.e54vv.46f9I-CTfdn.F779q. am. Dou fé. Marialva - PR, 15 de março de 2024. Oficial: *J. B. Bentacini*

Av-5/45.071. Prenotação nº 159.480 de 29/02/2024. **ATUALIZAÇÃO DE DOMICÍLIO.** Conforme Escritura Pública mencionada na Av-2, procedo esta averbação para constar que o domicílio atual de **CIRINEU ANTIGO** e sua esposa **MARIA HERMINIA DELDOTO ANTIGO**, é Rua Francisco Palma, nº 349, no distrito de São Miguel do Cambui, município e comarca de Marialva-PR. FUNREJUS 25%, recolhido R\$ 21,82. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 87,26. FUNDEP: R\$ 4,3630. ISS: R\$ 2,6178. SELO: R\$ 8,00 SFRI2.e5ovv.46f9I-TTHdn.F779q. am. Dou fé. Marialva - PR, 15 de março de 2024. Oficial: *J. B. Bentacini*

R-6/45.071. Prenotação nº 159.480 de 29/02/2024. **COMPRA E VENDA.** Conforme Escritura Pública mencionada na Av-2. **TRANSMITENTES: SANTO TREVIZAN ANTIGO** e sua esposa **TERESINHA LUSIA DAMASCENO ANTIGO; CIRINEU ANTIGO** e sua esposa **MARIA HERMINIA DELDOTO ANTIGO; ELESSANDRO DAMASCENO ANTIGO** e sua esposa **CHERON QUEU TAGLIARI ANTIGO.**

Segue na folha 04

**ADQUIRENTES:** DEVANIR DORIGHELO, brasileiro, agricultor, portador da CI/RG nº 3.224.390-8-SESP/PR, inscrito no CPF nº 542.260.669-87, casado sob o regime de **comunhão parcial de bens** em 05/04/1986, com ROSIMARA BEDIM DORIGHELO, brasileira, agricultora, portadora da CI/RG nº 6.946.296-0-SESP/PR, inscrita no CPF nº 016.278.289-66, residentes e domiciliados na Travessa Monte Carlo, nº 74, Centro em Floresta-PR; MARIA SALETE DORIGHELLO DE MORAES, brasileira, agricultora, viúva, declarou que não convive em união estável, portadora da CI/RG nº 3.741.942-7-SESP/PR, inscrita no CPF nº 911.959.429-15, residente e domiciliada na Rua Vereador Valter Grube, nº 400, Jardim Panorama em Floresta-PR; ELTON RODRIGO DORIGHELLO, brasileiro, vendedor, portador da CI/RG nº 9.768.791-9-SESP/PR, inscrito no CPF nº 062.235.339-00, casado sob o regime de **comunhão parcial de bens** em 22/10/2010, com IVANDRA MIRANDA QUAGLIA DORIGHELLO, brasileira, cabelereira, portadora da CI/RG nº 9.974.867-2-SESP/PR, inscrita no CPF nº 060.457.009-02, residentes e domiciliados na Rua Pioneiro Pedro Blanco, nº 154, Jardim Panorama em Floresta-PR; FERNANDO AUGUSTO DORIGHELLO, brasileiro, agricultor, solteiro, declarou que não convive em união estável, portador da CI/RG nº 11.034.282-9-SESP/PR, inscrito no CPF nº 073.426.049-09, residente e domiciliado na Rua Pioneiro Pedro Blanco, nº 154, Jardim Panorama em Floresta-PR. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula foi vendido pelos transmitentes por R\$ 3.103.750,00 (três milhões, cento e três mil, setecentos e cinquenta reais) aos adquirentes. **Forma de pagamento:** Moeda corrente nacional na forma mencionada no título dando os transmitentes plena quitação. **Condições:** Não consta ITBI guia nº 21/2024, no valor de R\$ 126.920,48, recolhida aos 29/02/2024, Certidão de Quitação nº 26/2024 de 04/03/2024. Valor Base de Cálculo: R\$ 6.346.023,97. FUNREJUS guia nº 14090000008101286-7, no valor de R\$ 6.698,88 recolhido aos 20/05/2022. Emolumentos 4.312,00 VRC = R\$ 1.194,42. FUNDEP R\$ 59.721,00. ISS R\$ 35.832,60. SELO R\$ 8,00 SFR12.e5xvv.46f9I-WTCdn. F779q. CNIB negativo: 021f.e849.77ce.de3d.5500.acd2.c876.93ac.3802.039e, f9e4.b6f9.aa8d.eaab.b63d.f448.58be.46d0.d946.d4cb, faa3.e15d.4ca3.49c4.73a0.c560.1f12.c480.edb8.2957, 6ccb.a8f2.d587.7df3.b668.12f6.3e27.4c33.563c.f819, 0a61.0723.77d5.6b05.b36c.531d.320a.8663.76ff.8b9b, 9df3.f81e.5e64.de37.7ea2.600d.9d3d.6164.6720.6328, 389e.0c61.c8e1.bdd4.7c59.0237.b9ff.bde9.883b.5926, c408.4978.7e0b.73e2.f943.59ce.cffe.9cf0.7b47.e582, 2c5a.0d95.40b9.46ed.9fdb.2893.677a.8d1c.6674.1446, d00b.7e81.204d.60dd.3747.280d.326d.8a34.8f0c.b063, 3b84.11ae.d1b2.7928.c14b.e04e.9d1b.f932.b447.c764 e b3db.2281.6f11.d024.85ac.705c.5b3e.7dca.d4f2.ad5a. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. Marialva - PR, 15 de março de 2024. am. Oficial:

*J. B. Bertacini*

Estado do Paraná - Comarca de Marialva

## REGISTRO DE IMÓVEIS

MICHEL ABÍLIO NACIB NEME

Oficial Registrador

## LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA Nº 22.654.-IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** LOTE de terras sob numero 128 (cento e vinte e oito), com a área de 30,00 alqs. paulistas, ou 726.000,00 m2., ou ainda 72,60 ha., situado na Gleba JAGUARUNA, deste Município e Comarca, com as seguintes divisas e metragens: PRINCIPIANDO num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Ribeirão Marialva, segue confrontando com o lote nº 129, no rumo NO 45º00', cerca de 1.530 metros, até um marco colocado no Espigão; daí mede-se pelo Espigão no rumo NE 45º42' - 421 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote nº 127, no rumo SE 45º00' cerca de 2.170 metros, até um marco fincado na margem direita do Ribeirão Marialva e, finalmente, descendo por este, segue até ao ponto de partida. - Origem: Transcrição nº 3.568, livro 3-F, deste Registro Imobiliário. - INCRAN: 717 029.010 561-5, área total de 72,6 ha. - PROPRIETÁRIO: ANTONIO BAIO FILHO, brasileiro, lavrador, C.I.R.C. nº 337.773-PR e CPF nº 021.950.039-87, casado com Maria Aparecida Menegazzio Baio, no regime de comunhão universal de bens, antes da Lei nº 5.519/77, residente em Itambé-Pr. Dou fe. Marialva, 27 de setembro de 1999. - Oficial:

R. 1-22.654 (Prot. nº 82.563 de 27.09.99): Nos termos do FOR - MAL DE PARTILHA datado de 11 de março de 1998, assinado pela Juíza de Direito da Vara Criminal, Família e Anexos, desta Comarca, Dra. Mônica Fleith Lemuch, exp. nos Autos nº 238/84 de Separação Consensual, em que são requerentes, Maria Aparecida Menegazzio Baio e Antonio Baio Filho, tendo sido homologado por SENTENÇA de 12.09.85, com trânsito em Julgado em 13.10.85, o imóvel objeto desta Matrícula ficou pertencendo exclusivamente à cônjuge varoa (separanda). - Guia de imp. de reposição nº 110/88, no valor de CR\$13.946,90, recolhida aos 29.02.88. - Apresentou: CCIR 98/99; Certidão de regularidade do ITR, exp. aos 01.06.99; Certidão exp. pelo IAP., aos 31.08.99. - Custas: R\$323,40. - Isento do Funrejus, conforme item nº 08. - Dou fe. Marialva, 27 de setembro de 1999. - Oficial:

( segue no verso )

**MATRICULA Nº22.654 - Continuação -**

Maringá-PR; e LUCAS VERNIER FRIES, brasileiro, agricultor, solteiro, maior e capaz, natural de Maringá., onde nasceu aos 14/02/1993, filho de Valdir Edemar Fries e de Rosimary Aparecida Vernier Fries, portador da CI/RG n.º 12.795.622-7-SSP/PR e do CPF n.º 088.103.879-29, residente e domiciliado na Rua Rodolfo Alfredo Schlatter, n.º. 08, Centro, na Cidade de Itambé-PR.- Que passam a deter este imóvel em seu todo na seguinte proporcionalidade: Os anuentes concordantes: Marco Antonio Vernier Cioni e Lucas Vernier Fries, permanecem com uma parte ideal correspondente a 18,75%, ou sejam 136.125,00 m2 ou ainda 5,625 alqueires paulistas, e os outorgantes compradores Claudio José Campagnolli e Marcio José Campagnolli, com a presente aquisição passam a deter, em comum e em igual proporção, uma parte ideal correspondente a 81,25%, ou seja, 589.875,00 m2 ou ainda 24,375 alqueires paulistas.- Obs: Consta no título que não houve intermediação de pessoa física ou jurídica no negócio imobiliário, conforme dispõe a Lei 19.428, da Assembleia Legislativa do Estado do Paraná em 15/03/2018.- ITBI guia n.º 48/2018, no valor de R\$11.000,00 recolhida aos 19/06/2018. Valor Base de Cálculo: R\$550.000,00.- Funrejus recolhido no valor de R\$1.420,00 em 26/04/2018.- Apresentou: Certidão de Quitação do ITR, expedida em 18/04/2018, NIRE n.º 3.025.466-3; CCIR - 2017; Recibo de Inscrição do CAR em 22/01/2016; e Certidão Negativa expedida pelo IAP., aos 10/07/2018.- Custas: R\$82,22 - 4.312 VRC.- Selo: R\$4,67.- Emitida a DOI por este Serviço Registral.- Dou fé.- Marialva, 24 de julho de 2018.- Oficial:

*Justina Valerini*

**Av-16/22.654. Prenotação nº 158.372 de 29/11/2023. ERRO EVIDENTE.** Nos termos do art. 213, I, a, da Lei nº 6.015/73, procedo esta averbação para constar que na abertura desta matrícula foi mencionado erroneamente o Município e Comarca; sendo o correto: Município de Itambé-PR, Comarca de Marialva-PR, e não como constou. Marialva - PR, 07 de dezembro de 2023. Oficial: *J. B. Botvacini*.

**Av-17/22.654. Prenotação nº 158.372 de 29/11/2023. QUALIFICAÇÃO OBJETIVA. TÍTULO:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 17 de Maio de 2023, às folhas 069/073, do Livro 123-E, do Tabelionato de Itambé, Comarca de Marialva-PR, com base no artigo 176, §1º, II, 3, da Lei 6.015/73, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula está inscrito no **CAR** sob nº **PR-4114807-FDFE.101A.7BEC.4962.9F22.34AC.E9A8.4157**. FUNREJUS 25%, recolhido R\$ 19,37. Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49. FUNDEP: R\$ 3,8745. ISS: R\$ 2,3247. SELO: R\$ 8,00 SFRI2.J5Vzv.FOf6Q-JDLZa.F779q. mrc. Dou fé. Marialva - PR, 07 de dezembro de 2023. Oficial: *J. B. Botvacini*.

**R-18/22.654. Prenotação nº 158.372 de 29/11/2023. COMPRA E VENDA.** Conforme Escritura Pública mencionada na Av-17. **TRANSMITENTES: MARCO ANTONIO**

Segue no verso

**VERNIER CIONI e LUCAS VERNIER FRIES**, já qualificados. **ADQUIRENTES: CLAUDIO JOSÉ CAMPAGNOLLI** e sua esposa **EDNA MARCIA DENARDI CAMPAGNOLLI**, já qualificados; e **MARCIO JOSÉ CAMPAGNOLLI** e sua esposa **MICHEL JOANA VERTUAN CAMPAGNOLLI**, já qualificados. **OBJETO:** Parte ideal de 18,75% ou 5,625 alqueires paulistas do imóvel desta matrícula, foi vendido pelos transmitentes por R\$ 873.392,00 (oitocentos e setenta e três mil e trezentos e noventa e dois reais) aos adquirentes. **Forma de pagamento:** transferência bancária, dando os transmitentes plena quitação. **Condições:** Não consta. Apresentou CCIR - 54573261236 de 2022, quitado; Certidão Negativa do ITR, expedida em 16/05/2023; Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, datado de 22/01/2016. ITBI guia nº 109/2023, no valor de R\$ 17.467,84, recolhida aos 20/09/2023, Certidão de quitação de ITBI nº 70/2023 de 09/10/2023. Valor Base de Cálculo: R\$ 873.392,00. FUNREJUS guia nº 14000000009251070-7, no valor de R\$ 1.746,78, recolhido aos 17/05/2023. CNIB negativo: 120b.05c0.1b8a.48cd.eeb3.3454.dbdb.42d5.393c.6415. eca9.1909.7b31.8f42.f3c4.f799.edf9.2e37.d1f3.10c2, f45f.e230.8996.ca86.da58.cae7.cdf4.90e5.80a9.cdcb, ceal.2596.5d03.11da.740a.72a1.4747.32c8.6b85.3e26, 50d9.e34e97de.332f.3097.8a6e.d436.3eef.9378.706c e aa08.c759.d77c.ad32.985f.1854.1afd.19b1.f38e.6202. Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75 FUNDER R\$ 53,0375. ISS R\$ 31,8225. SELO R\$ 8,00 SFRI2.J5Hzv.F0f6Q-AD3Za.F779c. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. Marialva - PR, 07 de dezembro de 2023. Oficial.

**PARA SIMPLES CONSULTA  
NÃO VALE COMO CERTIDÃO  
VALOR: R\$ 15,73**

530 Butacini

CNM 083832.2.0022654-53

em www.registradores.org.br

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
Eletrônico de Imóveis

Estado do Paraná - Comarca de Marialva

REGISTRO DE IMÓVEIS

*Michel Abílio Nagib Neme*

MICHEL ABÍLIO NAGIB NEME  
Titular

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA N.º 22.053.-IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:** LOTE de terras sob numero 39/A-1-(trinta e nove /A-um)-REMANESCENTE, com a área de 3,2875 alqs.paulistas, ou 79.557,50 m2., situado na Gleba RIBEIRÃO JUNY, Município de Itambé, desta Comarca, com as seguintes divisões e metragens:- PARTINDO de um marco localizado no encontro das divisas dos lotes nºs 39/A, 39/A-1A e 39/A-1-Res., denominado M 1, segue-dividindo com parte do lote 39-A no rumo 77º49' numa extensão de 440,76 metros, daí segue dividindo com o lote nº 39/A-2 numa extensão de 180,50 metros até outro marco; daí segue dividindo com o lote nº 28 numa extensão de 440,76 metros até outro marco; daí defletindo à direita e numa extensão de 180,50 metros encontrando o marco inicial. **-Origem:** Registros nºs 01 e 04, na Matrícula 10.760, livro 02, deste Registro Imobiliário.-**INCRA:** 715 050 000 124-B, área total de 15,8 ha.-**Proprietários:** VICENTE FRANCISCO DA COSTA, brasileiro, separado judicialmente, agricultor, C.I.RG nº 1.431.079-PR e CPF nº 161.539.609-87, residente na cidade de Itambé-Pr.; e ANNA APARECIDA PEREIRA, brasileira, separada judicialmente, do lar, C.I.-RG nº 4.586.824-9-PR e CPF nº 601.229.199-04, residente na cidade de Itambé-Pr. Dou fé. Marialva, 02 de setembro de 1997.-**Oficial:**

R. 1-22.053.- (Prot.nº 37.318 de 02.09.97): Nos termos da Escritura Pública de DIVISÃO AMIGÁVEL, lavrada aos 08 de agosto de 1997, às fls.59 e 60, do livro nº 36-E, nas Notas do Tabelionato da Cidade de Itambé-Pr., o imóvel objeto desta Matrícula, ficou pertencendo exclusivamente ao sr. VICENTE FRANCISCO DA COSTA, acima qualificado.-**Valor do imóvel:** R\$16.400,00 (dezesseis mil e quatrocentos reais).-**Custas:** R\$245,78.-Dou fé.-Marialva, 02 de setembro de 1997.-**Oficial:**

R. 2-22.053.- (Prot.nº 77.509 de 19.09.97): **Outorgados compradores:** APARECIDO CALSAVARA, brasileiro, casado no regime de comunhão universal de bens, com Sonia Regina Pavan Calsavara, na vigência da Lei 6515/77, agricultor, C.I.RG nº 1.882.822-PR e CPF nº 424.694.909-44, residente na cidade de Itambé-Pr.; ANTONIO CALSAVARA, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens com

- segue no verso -

LUCIANA DO PRADO OKA OSSUCCI, do lar, portadora da CI/RG nº 1.283.885-3-SSP/MT e inscrita no CPF nº 005.510.961-60, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Três Passos, nº 152-S, Bairro Menino Deus, em Lucas do Rio Verde/MT; **REINALDO OSSUCCI**, agricultor, portador da CI/RG nº 1.207.760-SSP/PR e inscrito no CPF nº 069.656.369-04, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens em 22/11/1966, com **ALZIRA BIANCHETTI OSSUCCI**, do lar, portadora da CI/RG nº 3.737.665-5-SSP/PR e inscrita no CPF nº 565.834.869-20, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Dr. Lafayette Grenier, nº 1133, Centro, em Itambé-PR; **PEDRO OSSUCCI**, portador da CI/RG nº 914.784-SSP/PR e inscrito no CPF nº 188.620.399-72, casado sob o regime de Comunhão Universal de Bens em 14/09/1978, com **CLEUZA MARIA DE CARVALHO OSSUCCI**, portadora da CI/RG nº 1.852.068-SSP/PR e inscrita no CPF nº 840.798.199-00, brasileiros, agricultores, residentes e domiciliados na Dr. Lafayette Grenier,, nº 1143, Centro, em Itambé-PR. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula foi vendido pelos transmitentes por R\$ 469.845,00 (quatrocentos e sessenta e nove mil e oitocentos e quarenta e cinco reais) aos adquirentes, na proporção de 33,33% em partes iguais para Alan Domicio Ossucci e Andrey Clever Ossucci, e 33,33% a cada um Reinaldo Ossucci e Pedro Ossucci. **Forma de pagamento:** transferência bancária. **Condições:** Não consta. INCRA nº 818.019.051.624-1; CND de Imóvel de Rural expedida em 08/05/2023; NIRE nº 0.805.418-5; CCIR - 2022, nº 54539246238, emitido aos 03/05/2023; Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR: PR-4111100-177D786AA08D4C5CA8BB9B85B1AD599C, datado de 18/04/2016. ITBI guia nº 49/2023, no valor de R\$ 9.396,90, recolhida aos 12/05/2023. Certidão de quitação de ITBI nº 29/2023 em 27/06/2023. Valor Base de Cálculo: R\$ 469.845,00. FUNREJUS guia nº 1400000009213358-0, no valor de R\$ 23,38, recolhido aos 08/05/2023. CNIB negativo: 8777.8881.cc6c.2393.3394.5455.2793.1bdb.72aa.d31e, 78c0.b559.4d3c.ff96.8aa4.6c8c.bc5b.393a.6323.6886, 1f3a.9d50.5509.a451.b400.0c7a.943f.9b0a.b658.cea5, 1a86.c1e8.fd12.da38.2e96.85d0.b79d.204a.9fb7.f1ad, 360c.48ab.c42d.8669.8b54.2920.ccb2.c036.92ea.4e3a, 911f.bb3c.9bff.7a46.d7e1.1d57.0a7a.2549.89cf.62a2, 1523.0582.f826.1fdf.d32e.dbed.444c.8984.ddc3.c874, 7d1b.c64b.1a9c.4a21.ef62.9ede.e7cb.2a27.4922.45bc, 42a2.50ff.4a9b.63ad.bbef.68b7.f6b9.6015.1905.2f5d, 5589.cb29.010b.29de.ada3.48ac.89f0.7467.75de.9ed7 e 11ff.2d97.797c.3332.4240.c891.8662.b027.d520.c703. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75. FUNDEP R\$ 53,0375. ISS R\$ 31,8225. SELO R\$8,00 SFRI2.x5Z5v.MhfPZ-53qZV.F779q. Emitida a DOI no prazo regulamentar. Dou fé. Marialva - PR, 28 de junho de 2023. Oficial: *AB Butacini*.

Av-11/22.053. Prenotação nº 155.787 de 16/05/2023. PACTO ANTENUPCIAL. Procedo esta averbação para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de ALAN DOMICIO OSSUCCI e ADRIANA BATISTA BRAVIN OSSUCCI, lavrada no Tabelionato de Notas de Itambé/PR, em 13/03/1996, fls. 373/374, livro 35-E, foi registrada sob nº 22.337, livro 03 de Registro Auxiliar, em 08/11/2000, neste Serviço Imobiliário. FUNREJUS 25%, recolhido R\$1,22.- EMOLUMENTOS: R\$4,92 = 20,00 VRC. FUNDEP: R\$0,24,60; ISSQN: R\$0,1476. SELO: R\$1,00 = SFRI1.wEkc7.sajf6-wQaeG.F779q. Dou fé. Marialva/PR, 28 de junho de 2023.- Oficial: *AB Butacini*.  
Segue na folha 04

**Av-12/22.053. Prenotação nº 155.787 de 16/05/2023.PACTO ANTENUPCIAL.**  
 Procedo esta averbação para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de **ANDREY CLEVER OSSUCCI e LUCIANA DO PRADO OKA OSSUCCI**, foi registrada sob nº **2426**, livro 03 de Registro Auxiliar, em 17/01/2005, no 1º Registro Imóveis de Lucas do Rio Verde/MT.- FUNREJUS 25%, recolhido R\$1,22.- Emolumentos: R\$4,92 = 20,00 VRC.- FUNDEP: R\$0,24,60; ISS: R\$0,1476. SELO: R\$1,00 = SFRI1.wEZc7.sajf6-2QWeG.F779q. Dou fé. Marialva/PR, 28 de junho de 2023.- Oficial: *BO Bertarini*

**Av-13/22.053. Prenotação nº 155.787 de 16/05/2023.PACTO ANTENUPCIAL.**  
 Procedo esta averbação para constar que a Escritura Pública de Pacto Antenupcial de **PEDRO OSSUCCI e CLEUZA MARIA DE CARVALHO OSSUCCI**, lavrada no Tabelionato de Notas de Itambé/PR, em 17/08/1978, fls. 346/347, livro 22-E, foi registrada sob nº **19.364**, livro 03 de Registro Auxiliar, em 19/10/1993, neste Serviço Imobiliário.- FUNREJUS 25%, recolhido R\$1,22.- Emolumentos: R\$4,92 = 20,00 VRC.- FUNDEP: R\$0,24,60; ISS: R\$0,1476.- SELO: R\$1,00 = SFRI1.wEec7.sajf6-4QyeG.F779q. Dou fé. Marialva/PR, 28 de junho de 2023.- Oficial: *BO Bertarini*.

**PARA SIMPLES CONSULTA  
 NÃO VALE COMO CERTIFICADO  
 VALOR: R\$ 15,73**

Visualização em  
em [www.registro.pr.gov.br](http://www.registro.pr.gov.br)

Operador Nacional  
do Sistema de Registro  
de Imóveis

Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes  
 Oficial Titular - CPF 013446089-53

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE MARINGÁ - PARANÁ

Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes  
 Oficial Titular - CPF 013446089-53

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

**IMÓVEL:** Lote de terras sob nº.164 (cento e sessenta e quatro), situado na Gleba Pinguim, Município de Floresta, desta Comarca. **ÁREAS:** 5,00 alqueires paulistas, ou sejam 12,10 hectares. **DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** "Principiando num marco de madeira de Lei que foi cravado na margem esquerda do Ribeirão Floriano, segue confrontando com o Lote nº.163-A no rumo SE 70º55', cerca de 665 metros, até um marco colocado no Espigão-Floriano-Pinguim, daí mede-se pelo dito espigão no rumo NE 25º39', 142 metros, e no rumo NE 4º52', 98 metros e 50 centímetros, até um marco semelhante aos outros, deste ponto segue confrontando com o lote nº.165 no rumo NO 81º21', cerca de 745 metros, até um marco fincado na margem esquerda do Ribeirão Floriano e finalmente descendo por este segue até ao ponto de partida." **Imóvel cadastrado no INCRA** (exercício de 1985 sob nº.715 042 001 376-área total 24;2 ha-fracção mínima de parcela -mento 2,0 ha-mód.fiscal 16,0 - nº de mod.fiscais 0,63. **PROPRIETÁRIOS:** CHRISTOVAM VIUDES SANCHES e sua mulher Iza-  
 bel Martins Viudes, proprietários, residentes em Penapólis-SP; ROSA VIUDES e seu marido JOSÉ PERES MARTINES; FRANCISCA VIUDES SANCHES, solteira, maior, doméstica; IZABEL VIUDES SANCHES e seu marido DAMIÃO DIAS SANCHES; FRANCIS-  
 CO VIUDES SANCHES e sua mulher LIDIA DIAS SANCHES; ELIZEU VIUDES SANCHES e sua mulher GENILDA FRANCISCO VIUDES; MA-  
 DALENA VIUDES SANCHES e seu marido DANIEL SANCHES DIAS; ELIAS VIUDES SANCHES e S/mulher ESTER DIAS SANCHES; ALCI-  
 DES VIUDES SANCHES e sua mulher ZELIA MACHADO; CLEOTILDE VIUDES SANCHES, solteira, maior; EUNICE VIUDES SANCHES e  
 seu marido JOEL RODRIGUES DA SILVA; ESTER VIUDES SANCHES e seu marido JOSÉ RODRIGUES DA SILVA, todos brasileiros, lavradores, residentes no município de Floresta-Pr. **REGISTRO ANTERIOR:** Transcrição nº.2921 do Ls 3-P, deste Ofício. ic. Maringá, 24 de outubro de 1986. O Titular - 52

AV-1  
 Av-12  
 Baixa

Usufruto inscrito sob nº.991 no Ls 4-0 em 30-11-84, tendo como credores: Francisco Viudes Martines e sua mulher Iza-  
 bel Sanches Viudes, espanhóis, agricultores, residentes em Floresta-Pr, e devedores: os proprietários, já quali-  
 ficados, no valor de C\$ 70.000,00. ic. Maringá, 24 de outubro de 1986. O Titular - 52

R-02

Nos termos do Formal de Partilha expedido pelo Juízo de Direito da Segunda Vara Cível desta Comarca, extraído dos autos de arrolamento nº.460/85, conforme sentença de 20-12-85 em favor de Elias Viudes Sanches, sua parte ideal correspondente a 1/12 do imóvel objeto desta, ficou estabelecendo: para a viúva-meieira: ESTHER DIAS VIUDES, brasileira, do lar, residente em Florianópolis-Pr, CI.RG. nº.81.846-Pr, CPF. nº.624.798.229-15, parte ideal cor-  
 respondente a 1/24 do imóvel objeto desta; e para os herdeiros: ELIZEU VIUDES DIAS, brasileiro, estudante, menor pu-  
 bere, nascida em 20-01-68, CI.RG. nº.4.200.086-8-Pr, e ROSA VIUDES DIAS, brasileira, estudante, menor impúbere, nascido em 03-02-70, CI.RG. nº.4.200.801-0-Pr, todos residentes em Penapólis-SP, filhos de Elias Viudes Sanches e Esther Dias Viudes, parte ideal correspondente a 1/72 do imóvel, cada um, num total de 1/24. VALOR: C\$ 12.300.000. **IMPOSTO:** Causa-mortis 4% s/C\$ 31.050.000 - Guia nº.173/85 em conjunto com outros imóveis. **CONDIÇÕES:** As do título. **ARQUIVAMENTO:** 29/430. **CUSTAS:** C\$ 32,24 p/CPQ e C\$ 128,97 p/F.Penit. (em conjunto com outros imóveis). ic. Maringá, 24 de outubro de 1986. O Titular - 52

AV-03  
 Baixa  
 21.6.89

Cédula Rural Pignoratória registrada sob nº.5991- Ls 3, a favor do Banco Itaú S/A, no valor de Cz\$ 49,000,00, com vencimento para 29.07.88, e com crédito deferido para financiamento de custeio de 4,84(ha/Pes) de milho, emitida por Isaias Peres Viudes. ic. Maringá, 17 de novembro de 1987. O Titular: - Isaias Peres Viudes

VERSÃO  
 VISUALIZAÇÃO ESPONDIABILIZADA  
 em www.registradores.org.br

MIRANDA CONSTANTINO, no regime de comunhão universal de bens, em 15/07/1989, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n. 13137. Livro 03-Auxiliar, deste Serviço, ela do lar, CI. RG. n. 5.161.606-5-PR, CPF n. 038.532.839-77, ele brasileiro, agricultor, CI.RG. n. 4.728.719-7-PR, CPF n. 633.881.549-53, residente e domiciliada na Rua São Matheus, n. 757, Centro, Floresta-PR, na proporção de 4,6875%, ENEIDA DIAS DE SOUZA, brasileira, casada ALEX FRANCISCO DE SOUZA, no regime de comunhão parcial de bens, em 13/05/2000, gerente administrativo, CI. RG. n. 7.561.161-7-PR, CPF n. 007.696.859-60, residente e domiciliada na Rua Lazurita, n. 234, Jardim Brasil, Maringá-PR, na proporção de 4,6875%, e para herdeira cônjuge: LOÍDE LUIZ DIAS, brasileira, casada com ELY DAVID PEREIRA, no regime de separação obrigatória de bens, em 26/09/2009, do lar, CI. RG. n. 5.857.002-8-PR, CPF n. 038.856.169-63, residente e domiciliada na Rua La Paz, n. 590, Vila Morangueira, Maringá-PR, na proporção de 6,25%. Valor: R\$ 180.000,00. ITCMD guias ns. 2017.00480630-7, 201700480629-3, 2017.00480628-5, 2017.00480634-0, 2017.00480635-8, 2017.00480632-3, 2017.00480633-1, 2017.00480627-7, pago R\$ 5.519,10 cada uma, e guias ns. 2017.00480636-6, 2017.00480638-2, 2017.00480637-4, 2017.00480639-0, pago R\$ 1.379,78 cada uma, todas em 30.01.2017. Condições: as do título. Foram apresentadas: certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural NIRF 2.368.329-5, válida até 02.07.2017 e CCIR 2015/2016, n. 09120895173, área total: 12,1000 ha, módulo rurais: 0,58, módulo fiscal: 16,0000 ha, n. módulos rurais: 0,7563, FMP: 3,0000 ha. CAR conforme no R-21. Emitida a DOI por este Serviço: Funrejus, guia n. 4000000002276260-0, pago R\$ 2.207,64 em 30/01/2017 juntamente com outros imóveis, arquivado sob n. 173/89-F-1. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 784,78. Maringá, 17 de abril de 2017.

**Gláucia de Almeida - Autorizada**

R-32-14.308: Prenotação n. 300318 em 04/12/2023. TÍTULO: Escritura pública de compra e venda lavrada no Serviço Distrital de Ivaílândia, Comarca de Engenheiro Beltrão-PR, livro n. 76-E, fls. 109/116, nos 21/11/2023. IMÓVEL: parte ideal correspondente a 1,8125 alqueires paulistas do imóvel desta. TRANSMITENTES: Sidnei Dias Viudes e sua mulher Marlene de Fátima Brites Dias, Francisco Dias Viudes e sua mulher Delice Torresilha Dias, Marcos Dias dos Santos Pereira, representado por sua esposa Fernanda Ribeiro dos Santos Pereira, brasileira, viúva, CI. RG. n. 9.768.356-5-PR, CPF n. 057.093.399-46, residente e domiciliada na Rua Pioneira Leonarda Garcia Coelho, n. 694, Jardim Colina Jardim, Maringá-PR, nos termos do Alvará Judicial, extraído do processo n. 0004086-732022.8.16.0017 de Alvará Judicial, expedido aos 16/10/2023 pela Doutora Juíza Gláucia Rodrigues Ramajo, MMª Juíza de Direito da 2ª Vara de Família e Sucessões de Maringá-PR, Eneias Luiz Dias e sua mulher Loide de Souza Evangelista Dias, Eneida Dias de Souza e seu marido Alex Francisco de Souza, e Loide Luiz Dias, qualificados. ADQUIRENTES: EDINEI LUIZ DIAS, brasileiro, casado com EDINEIA DIAS CONSTANTINO, CI. RG. n. 066.435.219-71, e EDNEIA DIAS CONSTANTINO, brasileira, na proporção de 50% para cada um. Anuentes concordantes: Fernanda Ribeiro dos Santos Pereira, Aracildo José de Miranda e sua mulher Maria de Fátima Domingues de Miranda. VALOR: R\$ 217.500,00, pagos em moeda corrente do país. Emissão comprobatória de quitação de ITBI n. 277/2023, pago R\$ 4.350,00 em 04/12/2023. Condições: as do título. Foram apresentados: CCIR - 2023, n. 6078979235, certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, válida até 06/05/2024 e Recibo inscrição no CAR conforme R-2. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 1400000009843838-2, pago R\$ 435,00, em 16/11/2023, recolhido pelo Tabelionato. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 784,78. Selo FUNARPEN: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.65VYv.s84uL-9K.vld.F794q. Prenotação: 4000 VRC = R\$ 784,78. Arquivamento: 7,00 VRC = R\$ 1,72, Selo FUNARPEN: R\$ 0,25. ja. Maringá, 18 de dezembro de 2023. Karen dos Santos Ferreira, Escrevente Indicada, Portaria n. 120/2023.

**RUBRICA**  
 Sãmela Catharine Ehlhoff F. Silva  
 Escrevente Substituta  
 Portaria-50/2019

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ**

Av. Getúlio Vargas, 266 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR

**Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes - AGENTE DELEGADO**

**LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

**MATRÍCULA 89.435 - IMÓVEL RURAL:** Lote n. 22-A/23 (vinte e dois-A/vinte e três) Remanescente, situado na GLEBA RIBEIRÃO CAXIAS, na cidade de Floresta, comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 241,15300 metros quadrados, iguais a 24,1153 hectares, iguais a 9,9650 alqueires paulistas. **DIVISAS METRAGENS E CONFRONTAÇÕES:** Divide-se: Principando em uma margem na margem direita do Ribeirão Caxias, segue confrontando com o Lote 22-A-1/23-1 no rumo SE 75°32' NO com a distância de 1.786,83 metros até chegar na beira da estrada. Seguindo nessa estrada, rumo a Maringá, com a distância de 164,30 metros, chega em outro marco na divisa com o Lote 22-A-Rem. Confrontando com esse lote, no rumo NO 74°53' SE e distância de 1.731,00 metros chega na margem direita do Ribeirão Caxias e, descendo por esse, chega ao ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados, referem-se ao Norte Verdadeiro. Imóvel cadastrado no INCRA. **PROPRIETÁRIOS:** ANTONIO CARLOS MARCOLLI e sua mulher BEATRIZ MARTINS MARCOLLI, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, ele agrônomo, CI. RG. n. 3.156.316-0-SSP-PR, CPF n. 30.888.809-15, ela professora, CI. RG. n. 3.133.578-7-SSP-PR, CPF n. 448.084.889-49, residentes e domiciliados em Maringá-PR, na proporção de 20%. **FUNÇÃO MARCOLLI DE CARVALHO** e seu marido MARCIO ROSA DE CARVALHO, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, ela professora, CI. RG. n. 749.345-5-SSP-PR, CPF n. 142.385.609-06, ele professor, CI. RG. n. 717.262-1-SSP-PR, CPF n. 199.601.909-00, residentes e domiciliados em Maringá-PR, na proporção de 20%. **FUNÇÃO MARCOLLI DE CARVALHO** e seu marido MILTON CEZAR RUI, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, ele engenheiro civil, CI. RG. n. 1.135.451-3-SSP-PR, CPF n. 507.455.579-53, ele engenheiro civil, CI. RG. n. 663.665-9-SSP-PR, CPF n. 057.972.689-49, residentes e domiciliados em Maringá-PR, na proporção de 20%; **IVETE APARECIDA MARCOLLI ARBOSA** e seu marido RUBENS POZZI BARBIRATO BARBOSA, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, ela professora, CI. RG. n. 00118.6887/SSP-MS, CPF n. 286.148.951-00, ele advogado, CI. RG. n. 001095783-SSP-MS, CPF n. 964.107.598-20, residentes e domiciliados em Campo Grande-MS, na proporção de 20%; **ALESSANDRA MICHELINE MARCOLLI**, brasileira, casada com **CLAUDIMIR SOARES DA SILVA** no regime de separação total de bens em 16/12/1989, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob nº 2.934, livro 003 Auxiliar, deste ofício, enfermeira, CI. RG. n. 5.412.857-6-SSP-PR, CPF n. 885.134.759-04, residente e domiciliada na Rua Princesa Isabel n. 1.071, Zona 04, Maringá-PR, na proporção de 20%. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro n. 19 em 20/04/1988, Registro n. 31 em 22/03/2022, ambos na matrícula n. 18.292, todos neste Serviço. Selo: gratuito, código FUNARPEN: F794TR1QPO.kvMao HidreidVI. Maringá, 09 de setembro de 2022.

Sãmela Catharine Ehlhoff F. Silva - Escrevente Substituta

**AV-1-89.435:** Prenotação n. 285524 em 26/08/2022. Existe registrada sob nº 285 na matrícula nº 309 e sob nº 09 na matrícula 18.292, em 09/12/2019, **SERVIDÃO PERPÉTUA** em favor da **INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA IVAÍ S.A.**, na condição de concessionária do serviço público de transmissão de energia elétrica, com endereço na Rua Casa do Ator, n. 1155, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CNPJ nº 28.052.327/0001-95, sobre uma parte ideal de 18.510,00 metros quadrados, iguais a 1,8510 hectares, iguais a 0,7649 alqueires paulistas, do imóvel desta, para construção, passagem, exploração e manutenção da Linha de Transmissão de energia elétrica na tensão de 525 kV, que ligará a Subestação SE Foz do Iguaçu, situada no Município de Guaíra-PR, até a Subestação de SE: Sarandi-PR; e a Subestação SE Sarandi, situada no Município de Londrina-PR; e na tensão de 230 kV, que ligará a Subestação SE Sarandi, situada no Município de Sarandi-PR; até a Subestação SE Londrina, situada no Município de Londrina-PR; e na tensão de 230 kV, que ligará a Subestação SE Sarandi, situada no Município de Sarandi-PR, até a Subestação SE Paranavaí Norte, a ser construída em Paranavaí-PR, e outras interligações do mesmo sistema que venham a ser necessárias à implantação Linha de Transmissão; com os seguintes limites e confrontações: Principando em um ponto a 312,65 metros Ribeirão Caxias, segue confrontando com o Lote 22-A-1/23-1 no rumo SE 75°32' NO com a distância de 143,55 metros; deste segue confrontando com o Lote 22-A-1/23-Rem no rumo SO 77°59'27" NE com a distância de 290,39 metros, segue confrontando com o Lote 22-A-Rem no rumo NO 75°06'39" SE com a distância de 141,46 metros; agora, confrontando com o Lote 22-A-1/23-Rem no rumo NE 77°59'27" SO com a distância de 288,06 metros, chega ao ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados, referem-se ao Norte Verdadeiro. A presente servidão é instituída pelo preço certo e ajustado de R\$

Continua no verso

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

191.822,57, sendo R\$ 140.226,98 referente ao R-28 na matrícula 4309 e R\$ 51.595,59 referente ao R-09 na matrícula 18292, pagos conforme consta no título. Demais condições constantes no título. Funrejus: R\$ 19,37, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 77,49, ISS: R\$ 1,5498, FUNDEP: R\$ 3,8745, Selo: R\$ 5,95, código FUNARPEN: F794V.RZqPO.kv4a2-HdQj7.J4Vd.ja. Maringá, 09 de setembro de 2022.

Sâmela Catharine Elniöff F. Silva - Escrevente Substituída

**Av-2-89.435:** Prenotação n. 288786 em 09/11/2022. Nos termos do requerimento assinado em Maringá-PR aos 23/11/2022 e demais documentos, procedo a averbação de retificação e ratificação do caput desta matrícula, para constar a porcentagem correta dos proprietários no imóvel, que é: ANTONIO CARLOS MARCOLLI e sua mulher BEATRIZ MARCOS MARCOLLI, na proporção de 20%; EUNICE MARCOLLE DE CARVALHO e seu marido MARCIO ROSA DE CARVALHO, na proporção de 12,9418%; IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CEZAR RUI, na proporção de 27,0589%; IVEITE APARECIDA MARCOLLI BARBOSA e seu marido RUBENS POZZI BARBIRATO BARBOSA, na proporção de 20%; ALESSANDRA MICHELINE MARCOLLI, na proporção de 20%. Funrejus: R\$ 3,69, conforme Receita 25. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 14,76, ISS: R\$ 0,2952, FUNDEP: R\$ 0,7380, Selo: gratuito, código FUNARPEN: F794J.2PqPkR.VLSh.n4Gw.9.S.HWj.ja. Maringá, 19 de dezembro de 2022.

Érica Alcântara de Assis - Escrevente Indiciada

**Av-3-89.435:** Prenotação n. 295731 em 18/07/2023. Nos termos do requerimento constante na escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Coorpoar de Arapongas-PR livro n. 2007 n. fls. n. 168/183, aos 13/07/2023 e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - 2023, ns. 55250203232 e 55250203232, procedo a averbação para constar que o imóvel desta matrícula, é cadastrado no INCRA sob ns. 950.025.101.540-1 e 950.025.101.559-2. Funrejus: R\$ 19,37, conforme Receita 25. Emolumentos: 5,00 VRC = R\$ 77,49, ISS: R\$ 1,5498, FUNDEP: R\$ 3,8745, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFRIZ.N5mpv.smPXA-AraGt.F794q.ja. Maringá, 14 de agosto de 2023.

Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indiciada

**Av-4-89.435:** Prenotação n. 295731 em 18/07/2023. Nos termos do requerimento constante na escritura pública mencionada na Av-03 e certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, válidas até 24/12/2023 e 27/12/2023, procedo a averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui NIRF ns. 0.443.378-5 e 0.443.381-5. Funrejus: R\$ 19,37, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 77,49, ISS: R\$ 1,5498, FUNDEP: R\$ 3,8745, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFRIZ.N5bpv.smPXA-C9Gt.F794q.ja. Maringá, 14 de agosto de 2023.

Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indiciada

**Av-5-89.435:** Prenotação n. 295731 em 18/07/2023. Nos termos do requerimento constante na escritura pública mencionada na Av-03 e Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, procedo a averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui registro no CAR: PR-4107900-A86AACDD6C9344719787135DE2FB3BB4, cadastrado em 12/04/2016. Funrejus: R\$ 19,37, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 77,49, ISS: R\$ 1,5498, FUNDEP: R\$ 3,8745, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFRIZ.N5hvp.smPXA-vrdGt.F794q.ja. Maringá, 14 de agosto de 2023.

Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indiciada

**R-6-89.435:** Prenotação n. 295731 em 18/07/2023. TÍTULO: Escritura pública mencionada na Av-03. IMÓVEL: parte ideal correspondente a 20% ou 4,278071 hectares do imóvel desta. TRANSMITENTES (permutantes): Ivete Aparecida Marcolli Barbosa e seu marido Rubens Pozzi Barbirato Barbosa. ADQUIRENTES (permutantes): IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CEZAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel objeto desta matrícula passa a pertencer na proporção de: 12,9411% para Eunice Marcolle de Carvalho e seu marido Marcio Rosa de Carvalho, 20% para Antonio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli, 47,0589% para Ivanilde Aparecida Marcolli Rui e seu marido Milton Cezar Rui, e 20% para Alessandra Micheline Marcolli.

Continua na folha 02

*Kelly de Souza Brilhadori*  
 Escrevente Indicado  
 Petente: 18/2023

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ**  
 Av. Getúlio Vargas, 266 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR  
**Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes - AGENTE DELEGADO**

**LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

**VALOR:** R\$ 222.619,83. **ITBI** guia n. 468/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. **Condições:** as do título. **Emitida a DOI** por este Serviço. **Funrejus** guia n. 1400000009407064-0, pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. **Foram apresentados:** CCIR - 2023, n. 55250203232, área total (ha): 11,9000, módulo fiscal (ha): 16,0000, n. módulos fiscais: 0,7400, FMP (ha): 2,00, e n. 55250326237, área total (ha): 16,0000, n. módulos fiscais: 2,2600, FMP (ha): 2,00, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme consta na Av-04. **Recibo Inscrição do Imóvel Rural** no CAR conforme Av-05. **Emolumentos:** 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N57pv.smPXA-HrjGt.F794q.ja. **Maringá, 14 de agosto de 2023.** *Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indicado*

**R-7-89.435:** **Prenotação** n. 295734 em 18/07/2023. **TÍTULO:** Escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Comarca de Araongas-PR, livro n. 200-N, fls. n. 184/187, aos 13/07/2023. **IMÓVEL:** parte ideal correspondente a 20% ou 4,278071 hectares do imóvel desta. **TRANSMITENTE (permutante):** Alessandra Micheline Marcolli. **ADQUIRENTES (permutantes):** IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CESAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel objeto desta matrícula passa a pertencer na proporção de: 12,9411% para Eunice Marcolle de Carvalho e seu marido Marcio Rosa de Carvalho; 20% para Antônio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli, 67,0589% para Ivanilde Aparecida Marcolli Rui e seu marido Milton Cesar Rui. **VALOR:** R\$ 222.619,83. **ITBI** guia n. 468/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. **Condições:** as do título. **Emitida a DOI** por este Serviço. **Funrejus** guia n. 1400000009407064-0, pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. **Foram apresentados:** CCIR - 2023, ns. 55250203232 e 55250326237, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme consta nas Av-02 e 03. **Recibo Inscrição do Imóvel Rural** no CAR conforme Av-05. **Emolumentos:** 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N5kpv.smPXA-rsCt.F794q.ja. **Maringá, 14 de agosto de 2023.** *Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indicado*

**R-8-89.435:** **Prenotação** n. 295733 em 18/07/2023. **TÍTULO:** Escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Comarca de Araongas-PR, livro n. 201-N, fls. n. 001/012, aos 15/07/2023. **IMÓVEL:** parte ideal correspondente a 12,9411% ou 3,120785 hectares do imóvel desta. **TRANSMITENTES (permutantes):** Eunice Marcolle de Carvalho e seu marido Marcio Rosa de Carvalho. **ADQUIRENTES (permutantes):** IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CESAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel passa a pertencer na proporção de 20% para Antonio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli, e 80% para Ivanilde Aparecida Marcolli Rui e seu marido Milton Cesar Rui. **VALOR:** R\$ 222.619,83. **ITBI** guia n. 465/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. **Condições:** as do título. **Emitida a DOI** por este Serviço. **Funrejus** guia n. 1400000009407095-0, pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. **Foram apresentados:** CCIR - 2023, n. 55250326237, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme Av-03 e 04. **Recibo Inscrição do Imóvel Rural** no CAR conforme Av-05. **Emolumentos:** 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N5Upv.smPXA-Lr5Gt.F794q.ja. **Maringá, 14 de agosto de 2023.** *Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indicado*

**R-9-89.435:** **Prenotação** n. 295732 em 18/07/2023. **TÍTULO:** Escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Comarca de Araongas-PR, livro n. 201-N, fls. n. 013/020, aos 13/07/2023. **IMÓVEL:** parte ideal correspondente a 20% ou 4,278071 hectares do imóvel desta. **TRANSMITENTES (permutantes):** Antonio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli. **ADQUIRENTES (permutantes):** IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CESAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel objeto desta matrícula passa a pertencer na

Continua no verso

**RUBRICA**  
 Sânela Catharine Enloff F. Silva  
 Escrevente Substituta  
 Portaria 569/2019

## 2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ

Av. Getúlio Vargas, 266 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR

**Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes** - AGENTE DELEGADO

### LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

**MATRÍCULA 89.435 - IMÓVEL RURAL:** Lote n. 22-A/23 (vinte e dois-A/vinte e três) Remanescente, situado na GLEBA RIBEIRÃO CAXIAS, na cidade de Floresta, comarca de Maringá-PR. **ÁREA:** 241,453,00 metros quadrados, iguais a 24,1153 hectares, iguais a 9,9650 alqueires paulistas. **DIVISAS METRAGENS DE CONFRONTAÇÕES:** Divide-se: Principiando em um marco na margem direita do Ribeirão Caxias, segue confrontando com o Lote 22-A-1/23-1 no rumo SE 75°32' NO com a distância de 1.786,83 metros até chegar na beira da estrada. Seguindo nessa estrada, rumo a Maringá, com a distância de 164,30 metros, chega em outro marco na divisa com o Lote 22-A-Rem. Confrontando com esse lote, no rumo NO 74°53' SE e distância de 1.731,00 metros chega na margem direita do Ribeirão Caxias e, descendo por esse, chega ao ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados, referem-se ao Norte Verdadeiro. Imóvel cadastrado no INCRA. **PROPRIETÁRIOS:** ANTONIO CARLOS MARCOLLI e sua mulher BEATRIZ MARTINS MARCOLLI, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, ele agrônomo, CI. RG. n. 3.156.316-0-SSP-PR, CPF n. 545.638.369-15, ela professora, CI. RG. n. 3.133.578-7-SSP-PR, CPF n. 448.084.889-49, residentes e domiciliados em Maringá-PR, na proporção de 20%. **FUNICE MARCOLLI DE CARVALHO** e seu marido **MARCIO ROSA DE CARVALHO**, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, ela professora, CI. RG. n. 749.545-5-SSP-PR, CPF n. 142.385.609-06, ele professor, CI. RG. n. 717.262-1-SSP-PR, CPF n. 199.601.909-00, residentes e domiciliados em Maringá-PR, na proporção de 20%. **IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI** e seu marido **MILTON CEZAR RUI**, brasileiros, casados no regime de comunhão universal de bens, ele engenheiro civil, CI. RG. n. 1.135.451-3-SSP-PR, CPF n. 507.455.579-53, ele engenheiro civil, CI. RG. n. 663.665-9-SSP-PR, CPF n. 057.972.689-49, residentes e domiciliados em Maringá-PR, na proporção de 20%. **IVETE APARECIDA MARCOLLI BARBOSA** e seu marido **RUBENS POZZI BARBIRATO BARBOSA**, brasileiros, casados no regime de comunhão parcial de bens, ela professora, CI. RG. n. 001186887/SSP-MS, CPF n. 286.148.951-00, ele advogado, CI. RG. n. 001095723-SSP-MS, CPF n. 964.101.598-20, residentes e domiciliados em Campo Grande-MS, na proporção de 20%. **ALESSANDRA MICHELINE MARCOLLI**, brasileira, casada com **CLAUDEMIR SOARES DA SILVA** no regime de separação total de bens em 16/12/1989, conforme escritura pública de pacto antenupcial registrada sob n. 9.254, livro 003-Auxiliar, deste ofício, enfermeira, CI. RG. n. 5.412.857-6-SSP-PR, CPF n. 885.134.759-04, residente e domiciliada na Rua Princesa Isabel n. 1.071, Zona 04, Maringá-PR, na proporção de 20%. **REGISTRO ANTERIOR:** Registro n. 19 em 20/04/1988, Registro n. 31 em 22/03/2022, ambos na matrícula 4309, Registro n. 04 em 08/02/2002 e Registro n. 13 em 23/03/2022, ambos na matrícula 18.292, todos neste Serviço. Selo: gratuito, código FUNARPEN: F794F7ZqPO kvMa2 Hddfb ejd VI. ja Maringá, 09 de setembro de 2022.

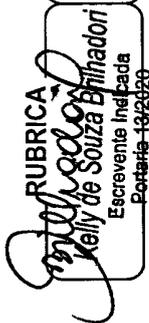
**Av-1-89.435:** Prenotação n. 285524 em 26/08/2022. Existe registrada sob n. 28 na matrícula 4309 e sob n. 09 na matrícula 18.292, em 09/12/2019, **SERVIDÃO PERPÉTUA** em favor da **INTERLIGAÇÃO ELÉTRICA IVAÍ S.A.**, na condição de concessionária do serviço público de transmissão de energia elétrica, com endereço na Rua Casa do Ator, n. 1155, 4º andar, conjunto 42, Vila Olímpia, São Paulo-SP, CNPJ/MF n. 28.052.123/0001-95, sobre uma parte ideal de 18.510,00 metros quadrados, iguais a 1,8510 hectares, iguais a 0,7649 alqueires paulistas, do imóvel desta, para construção, passagem, exploração e manutenção da Linha de Transmissão de energia elétrica na tensão de 525 kV, que ligará a Subestação SE Foz do Iguaçu, situada no Município de Guaíra-PR, até a Subestação de SE Guaíra, situada no Município de Guaíra-PR; a Subestação SE Guaíra, situada no Município de Guaíra-PR, até a Subestação SE Sarandi, situada no Município de Sarandi-PR, e a Subestação SE Sarandi, situada no Município de Sarandi-PR, até a Subestação SE Londrina, situada no Município de Londrina-PR; e na tensão de 230 kV, que ligará a Subestação SE Sarandi, situada no Município de Sarandi-PR, até a Subestação SE Paranavaí Norte, a ser construída em Paranavaí-PR, e outras interligações do mesmo sistema que venham a ser necessárias à implantação Linha de Transmissão; com os seguintes limites e confrontações: Principiando em um ponto a 312,65 metros Ribeirão Caxias, segue confrontando com o Lote 22-A-1/23-1 no rumo SE 75°32' NO com a distância de 143,55 metros; deste segue confrontando com o Lote 22-A-1/23-Rem no rumo SO 77°59'27" NE com a distância de 290,39 metros, segue confrontando com o Lote 22-A-Rem no rumo NO 75°06'39" SE com a distância de 141,46 metros; agora, confrontando com o Lote 22-A-1/23-Rem no rumo NE 77°59'27" SO com a distância de 288,06 metros, chega ao ponto de partida. Todos os rumos acima mencionados, referem-se ao Norte Verdadeiro. A presente servidão é instituída pelo preço certo e ajustado de R\$

Continua no verso

RUBRICA  
FLS.N. MATRÍCULA N.º

02

89.435



Kelly de Souza Brilhadori  
Escrevente Indefinida  
Portaria 14/2023

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ**

Av. Getúlio Vargas, 266 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR

**Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes - AGENTE DELEGADO****LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

VALOR: R\$ 222.619,83. ITBI guia n. 468/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. Condições: as do título. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 140000009407064-0, pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. Foram apresentados: CCIR - 2023, n. 55250203232, área total (ha): 11,9000, módulo fiscal (ha): 16,0000, n. módulos fiscais: 0,7400; FMP (ha): 2,00, e n. 55250326237, área total (ha): 36,3000, módulo fiscal (ha): 16,0000, n. módulos fiscais: 2,2600, FMP (ha): 2,00, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme consta na Av-04. Recibo Inscrição do Imóvel Rural no CAR conforme Av-05. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N57pv.smPXA-HjGt.F794q. ja. Maringá, 14 de agosto de 2023. *Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indefinida*

R-7-89.435: Prenotação n. 295734 em 18/07/2023. TÍTULO: Escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Comarca de Araopongas-PR, livro n. 200-N, fls. n. 184/197, aos 13/07/2023. IMÓVEL: parte ideal correspondente a 20% ou 4,278071 hectares do imóvel desta. TRANSMITENTE (permutante): Alessandra Micheline Marcolli. ADQUIRENTES (permutantes): IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CESAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel objeto desta matrícula passa a pertencer na proporção de: 12,9411% para Eunice Marcolle de Carvalho e seu marido Marcio Rosa de Carvalho, 20% para Antonio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli, 67,0589% para Ivaniilde Aparecida Marcolli Rui e seu marido Milton Cesar Rui. VALOR: R\$ 222.619,83. ITBI guia n. 466/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. Condições: as do título. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 140000009407084-4 pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. Foram apresentados: CCIR - 2023, ns. 55250203232 e 55250326237, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme consta nas Av-02 e 03. Recibo Inscrição do Imóvel Rural no CAR conforme Av-05. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N5kpv.smPXA-trsGt.F794q. ja. Maringá, 14 de agosto de 2023. *Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indefinida*

R-8-89.435: Prenotação n. 295733 em 18/07/2023. TÍTULO: Escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Comarca de Araopongas-PR, livro n. 201-N, fls. n. 001/012, aos 15/07/2023. IMÓVEL: parte ideal correspondente a 12,9411% ou 3,120785 hectares do imóvel desta. TRANSMITENTES (permutantes): Eunice Marcolle de Carvalho e seu marido Marcio Rosa de Carvalho. ADQUIRENTES (permutantes): IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CESAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel passa a pertencer na proporção de 20% para Antonio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli, e 80% para Ivaniilde Aparecida Marcolli Rui e seu marido Milton Cesar Rui. VALOR: R\$ 222.619,83. ITBI guia n. 465/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. Condições: as do título. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 140000009407095-0, pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. Foram apresentados: CCIR - 2023, n. 55250203232 e n. 55250326237, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme Av-03 e 04. Recibo Inscrição do Imóvel Rural no CAR conforme Av-05. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N5Upv.smPXA-Lr5Gt.F794q. ja. Maringá, 14 de agosto de 2023. *Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indefinida*

R-9-89.435: Prenotação n. 295732 em 18/07/2023. TÍTULO: Escritura pública de permuta de bens imóveis lavrada no Serviço Distrital de Bom Progresso, Município de Sabáudia, Comarca de Araopongas-PR, livro n. 201-N, fls. n. 013/020, aos 13/07/2023. IMÓVEL: parte ideal correspondente a 20% ou 4,278071 hectares do imóvel desta. TRANSMITENTES (permutantes): Antonio Carlos Marcolli e sua mulher Beatriz Martins Marcolli. ADQUIRENTES (permutantes): IVANILDE APARECIDA MARCOLLI RUI e seu marido MILTON CESAR RUI, qualificados. Em virtude da aquisição, o imóvel objeto desta matrícula passa a pertencer na

## LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

totalidade de 100% para Ivanilde Aparecida Marcolli Rui e seu marido Milton Cesar Rui. VALOR: R\$ 222.619,83. ITBI guia n. 460/2023, pago R\$ 4.452,40 em 07/07/2023. Condições: as do título. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus guia n. 1400000009407096-8, pago R\$ 445,24, em 07/07/2023, recolhido pelo Tabelionato. Foram apresentados: CCIR - 2023, n. 55250203232 e n. 55250326237, certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural conforme Av-03 e 04. Recibo Inscrição do Imóvel Rural no CAR conforme Av-05. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 21,2150, FUNDEP: R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.N5Ppv.smpXA-qrWgt.F794q. Prenotação: 10,00 VRC = R\$ 2,46, Selo FUNARPEN: R\$.0,25. Arquivamento: 7,00 VRC = R\$.1,72. Selo FUNARPEN: R\$.0,25. ja. Maringá, 14 de agosto de 2023.

**Kelly de Souza Brilhadori - Escrevente Indicada**

Av-10-89-435: Prenotação n. 302961 em 29/02/2024. Nos termos do requerimento assinado em Floresta-PR aos 01/11/2023 e demais documentos, procedo a averbação para retificar a área e as divisas, metragens e confrontações do imóvel desta, que passam a ser: Área: 24,4043 hectares. Divisas, metragens e confrontações: O perímetro tem início no VÉRTICE: E85-M-0192, (Longitude: -52°05'20,555", Latitude: -23°33'09,225" e Altitude: 424,21 m), deste segue confrontando com LOTE 22-A-REM (DEVANR DORIGHELO), no Azimute: 105°06' e Distância: 1706,34 m, daí até o VÉRTICE: E85-M-0193, (Longitude: -52°04'22,472", Latitude: -23°33'23,680" e Altitude: 355,05 m), deste segue confrontando com LOTE 22-A-REM (DEVANR DORIGHELO), no Azimute: 105°06' e Distância: 45,02 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1485, (Longitude: -52°04'20,940", Latitude: 23°33'24,061" e Altitude: 351,31 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 203°08' e Distância: 29,69 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1486, (Longitude: -52°04'21,351", Latitude: -23°33'24,949" e Altitude: 351,24 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 187°50' e Distância: 41,29 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1487, (Longitude: -52°04'21,550", Latitude: -23°33'26,278" e Altitude: 349,18 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 200°37' e Distância: 34,97 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1488, (Longitude: -52°04'21,984", Latitude: -23°33'27,342" e Altitude: 349,09 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 292°42' e Distância: 11,50 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1489, (Longitude: -52°04'22,558", Latitude: -23°33'27,198" e Altitude: 348,99 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 244°29' e Distância: 13,31 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1490, (Longitude: -52°04'22,782", Latitude: -23°33'27,384" e Altitude: 349,2 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 209°08' e Distância: 22,72 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1491, (Longitude: -52°04'23,172", Latitude: -23°33'28,029" e Altitude: 348,86 m), deste segue confrontando com RIBEIRÃO CAXIAS, no Azimute: 187°54' e Distância: 2,23 m, daí até o VÉRTICE: E85-P-1492, (Longitude: -52°04'23,183", Latitude: -23°33'28,101" e Altitude: 349,15 m), deste segue confrontando com LOTE 22-A/23-1 (ANTONIO CARLOS MARCOLLI), no Azimute: 285°03' e Distância: 41,90 m, daí até o VÉRTICE: E85-M-0194, (Longitude: -52°04'24,609", Latitude: -23°33'27,747" e Altitude: 354,14 m), deste segue confrontando com LOTE 22-A/23-1 (ANTONIO CARLOS MARCOLLI), no Azimute: 285°03' e Distância: 1745,68 m, daí até o VÉRTICE: E85-M-0195, (Longitude: -52°05'24,045", Latitude: -23°33'13,007" e Altitude: 416,3 m), deste segue confrontando com ESTRADA MUNICIPAL, no Azimute: 40°23' e Distância: 152,78 m, até o VÉRTICE: E85-M-0192, ponto inicial do perímetro. Foram apresentados: CCIR - 2023, ns. 55250203232 e 55250326237. Certidões negativas de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, válidas até 05/05/2024 e 24/08/2024. Recibo de inscrição de imóvel Rural no CAR: PR-4107900-5A06.A830.807D.4CFE.9C55.6D2F.7E4F.536A, cadastro em 13/11/2024. Conforme artigo 544 do Código de Normas, o imóvel desta foi matriculado sob n. 94.469, ficando em consequência ENCERRADA a presente. Valor: R\$ 2.444.519,06. Funrejus R\$ 629,28 conforme Receita 25. Emolumentos: 9.087,04 VRC = R\$ 2.517,11, ISS: R\$ 50,3422, FUNDEP: R\$ 125,8555, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.n53vv.C6P9F-nTFgn.F794q. Ic. Maringá, 13 de março de 2024. Sâmela Catharine Einloft Ferreira Silva, Escrevente Substituta, Portaria n. 59/2019.

Elizete Aparecida Edith Alves da Silveira

REGISTRO DE IMÓVEIS - 2º OFÍCIO DE MARINGÁ - PARANÁ

Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes

TITULAR - CPF 013446099-53

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Lote de terras sob n. 230-A (duzentos e trinta-A) remanescente, situado na GLEBA RIBEIRÃO CAXIÁS, no município de Floresta-PR, nesta comarca de Maringá-PR. ÁREA: 68.500,00 metros quadrados = 6.850 hectares = 2.831 alqueires paulistas. DIVISAS, METRAGENS E CONFRONTAÇÕES: Principiando no limite da faixa de domínio da PR-317, segue confrontando com o lote 230 no rumo SE 42°55' com 417,10 metros até um marco cravado na beira de uma estrada que vai para Floriano, deste ponto segue pela dita estrada rumo a Floriano 154,00 metros até um marco semelhante aos outros, daí segue confrontando com o lote 230-D no rumo NO 39°48' com 449,10 metros, até um marco-posto na faixa de domínio da PR-317, finalmente segue confrontando com a dita faixa de domínio com 180,00 metros até o ponto de partida. CCIR 98/99 código do imóvel: 715.042.002.666-5, área total de 84,75 ha, fração mínima parcelamento: 3,0 ha, ITR quitado referente aos últimos cinco anos, conforme Certidão n.º 320.576 da Receita Federal, datada de 11.04.2002, Código do Imóvel na Receita n. 2.367.946-8. PROPRIETÁRIO: espólio de SHOGO MIZOTE. REGISTRO ANTERIOR: registro 01 no matrícula 8508 em 05.08.81, neste Ofício. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada

- Conforme registro 4779 no Livro 03 em 23.04.85, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CR\$ 65.000.000, com vencimento em 10.11.86. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 4786 no Livro 03 em 25.04.85, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CR\$ 199.461.000, com vencimento em 10.01.86. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 4918 no Livro 03 em 30.08.85, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CR\$ 39.000.000, com vencimento em 10.11.86. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 5183 no Livro 03 em 23.04.86, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CR\$ 360.356,63, com vencimento em 10.01.87. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 5666 no Livro 03 em 08.01.87, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CZ\$ 288.000,00, com vencimento em 10.11.88. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 6609 no Livro 03 em 11.08.89, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de NCZ\$ 4.042,68, com vencimento em 10.12.89. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 6678 no Livro 03 em 29.03.90, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de NCZ\$ 26.756,14, com vencimento em 30.06.90. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 6930 no Livro 03 em 09.01.91, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CR\$ 397.973,34, com vencimento em 25.06.91. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada
Conforme registro 6974 no Livro 03 em 31.01.91, o imóvel objeto desta matrícula serve como localização de bens na Cédula Rural Pignoraticia a favor do Banco do Brasil S/A, no valor de CR\$ 616.858,68, com vencimento em 25.06.91. pc. Maringá, 18 de abril de 2002. Elizete A. G. Silveira - Autorizada

vide verso.....

Av-10 Conforme Termo de Compromisso de Conservação de Reserva Florestal Legal n. 0479000022951 assinado na cidade de Floresta-Pr, em 04.03.2002 aqui arquivado sob n. 11/242-A, fica gravada como Reserva Florestal Legal do imóvel desta, a área de 1,3700 hectares correspondente a 20,00% da área total do imóvel, mantidas as limitações de uso estabelecidas em lei. O proprietário se compromete a restaurar 1,3700 hectares de Reserva Florestal Legal conforme cronograma constante no Termo. O IAP declara que a área de Reserva Florestal Legal foi localizada na propriedade conforme mapa/croqui arquivado neste Ofício que acompanha e é parte integrante do presente termo. O proprietário firma o presente termo por si e por seus herdeiros e/ou sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Protocolo 116221 em 17.04.2002. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 23,62. Pc. Maringá, 18 de abril de 2002. **Elizete A. G. Silveira - Autorizada** *Logo*

R-11 Nos Termos do Formal de Partilha expedido dos autos n. 414/2001, de Arrolamento Sumário dos bens deixados por falecimento de Sllogo Mizote, ocorrido em 31.12.1998, cujo formal do Juízo de Direito da Vara Cível da Comarca de Nova Esperança-Pr, é datado de 12.11.2001 e termo de aditamento datado de 05.04.2002, sendo que a sentença proferida pelo Juiz de Direito Dr. Artton Vargas da Silva em 11.10.2001, transitou em julgado em 29.10.2001, o imóvel desta matrícula passa a pertencer em sua totalidade para o herdeiro **FRANCISCO KAZUO MIZOTE**, casado no regime de comunhão universal de bens com Teluko Naira Sakai Mizote em 06.10.1984, conforme escritura de Pacto Antenuptial, registrada neste Ofício sob n. 4635, livro 3 - Registro auxiliar, brasileiros, ele agricultor, CI.RG. 1.131.522-PR. CPF n. 330.928.269-49, ela do lar, CI.RG. 2.036.631-PR. CPF n. 024.741.819-62, residentes e domiciliados na Rua Clóvis Bevilacqua s/n, na cidade de Floresta-Pr. VALOR: R\$ 74.000,00 (juntamente com outro imóvel). ITCMD (causa-mortis e doações): quitado conforme guias constantes do Formal de Partilha. Protocolo n. 116222 em 17.04.02. ARQUIVO n. 26/1360. Emolumentos: 4.312,00 VRC = R\$ 323,40. Maringá, 18 de abril de 2002. **Elizete A. G. Silveira - Autorizada** *Logo*

R-12: Prenotação n. 214286 em 29.06.2015. TÍTULO: Cédula rural pignoratícia hipotecária n. 40/03416-X. Data da emissão: 26.06.2015 em Itambé-PR. Emitente: Andressa Tamy Mizote. Intervinentes: Francisco Kazuo Mizote e Teluko Naira Sakai Mizote. Credor: Banco do Brasil S.A, agência Itambé-PR. Valor: R\$ 80.190,00. Vencimento: 15.06.2021. GARANTIA: fica como parte da garantia em hipoteca cédular de 1º grau o imóvel desta. Juros e demais condições constantes no título que encontra-se registrado sob n. 16697 no Livro 03 auxiliar, nesta data, neste Serviço. Certidão negativa de débitos relativos ao imposto sobre a propriedade territorial rural, emitida em 30.06.2015, válida até 27.12.2015. Funrejus: isento conforme artigo 3º, item VII, letra b, n. 1 da Lei 12.216/98. Emolumentos 630,00 VRC=R\$ 105,21. m. Maringá, 10 de julho de 2015. **Piscilia C. Chילו Machado de Oliveira - Autorizada** *Logo*

Av-13-35.790: Prenotação n. 300017 em 27/11/2023. Nos termos do requerimento expedido pelo credor, assinado em Itambé-PR aos 27/10/2023, procedo o cancelamento da hipoteca cédular registrada sob n. 12, nesta. Funrejus: isento conforme artigo 3º, item VII, letra b, n. 4 da Lei 12.216/98. Emolumentos: 63,00 VRC = R\$ 15,50, ISS: R\$ 0,3100, Selo: R\$ 1,00, código FUNARPEN: SFR11.SE07.mZPC.03.DA0n.F794d. gc. Maringá, 01 de dezembro de 2023. Priscila Cristina Chילו Machado de Oliveira, Escrevente Juramentada, Portaria n. 54/2003. *Logo*

Av-14-35.790: Prenotação n. 300341 em 04/12/2023. Nos termos do requerimento assinado em Maringá-PR aos 30/11/2023 e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, procedo a averbação de retificação do número do NIRF do imóvel desta, para o correto que é: 2.367.945-0. Funrejus: R\$ 3,69, conforme Receita 25. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 14,76, ISS: R\$ 0,2952, FUNDEP: R\$ 0,7380, Selo: R\$ 1,00, código FUNARPEN: SFR11.KEPN7.sqP8A-qnMn.F794d. gc. Maringá, 07 de dezembro de 2023. Priscila Cristina Chילו Machado de Oliveira, Escrevente Juramentada, Portaria n. 54/2003. *Logo*

Av-15-35.790: Prenotação n. 300341 em 04/12/2023. Nos termos do requerimento mencionado na Av-14 e Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, procedo a Continua na folha 02

**2º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MARINGÁ - PARANÁ**  
 Av. Getúlio Vargas, 266 - Salas 106 à 110 - Edifício Três Marias - CEP 87013-919 - Maringá - PR  
**Dr. Gabriel Sidney de Toledo Menezes** - AGENTE DELEGADO

RUBRICA

FLS.N. 02

MATRÍCULA N.º 35.790

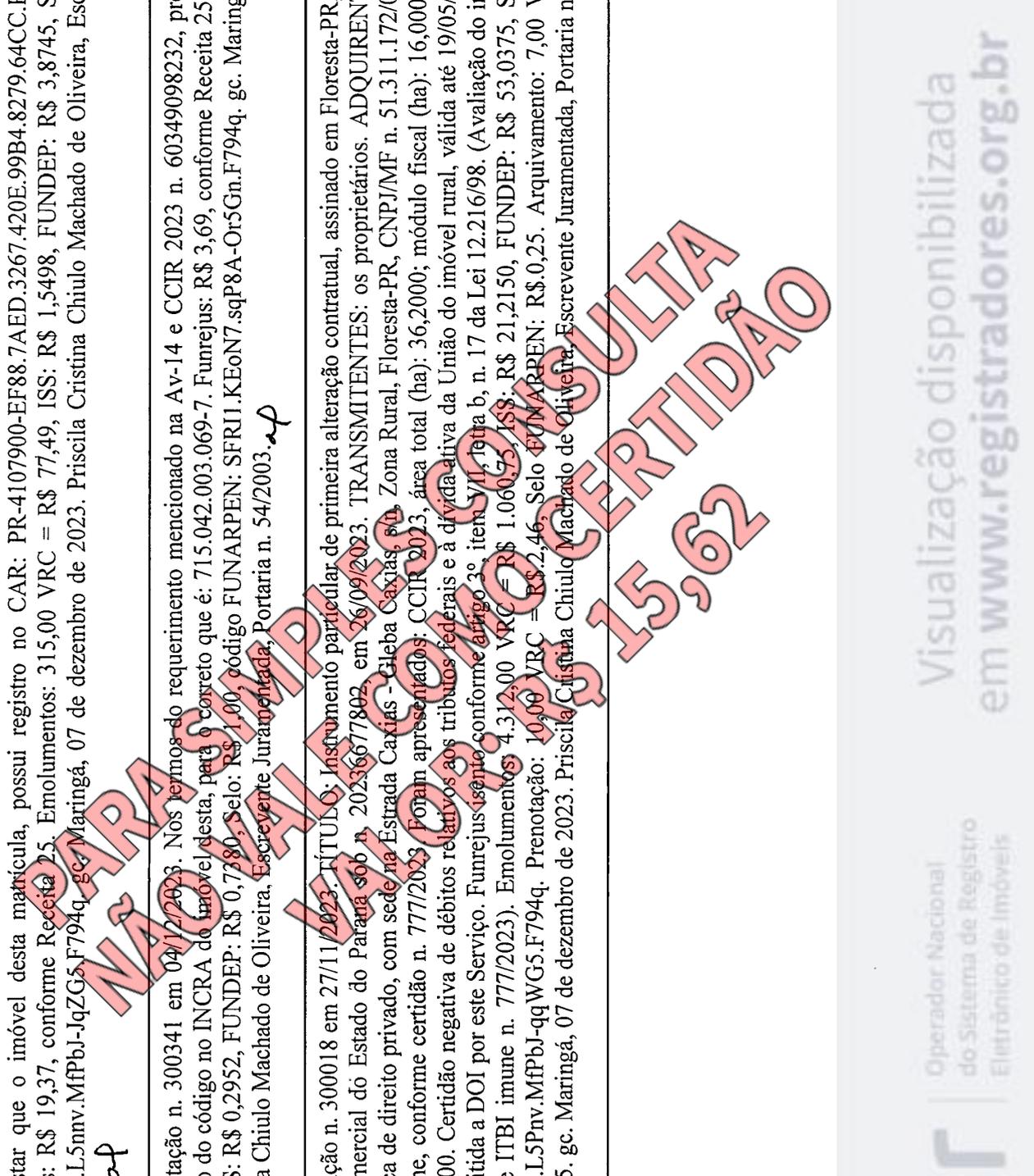
Priscila C. Chiulo Machado de Oliveira  
 E-Proc. Autorizada  
 Portaria n. 54/2003

**LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL**

averbação para constar que o imóvel desta matrícula, possui registro no CAR: PR-4107900-EF88-7AED.3267.420E.99B4-8279.64CC.E16C, cadastrado em 22/03/2016. Funrejus: R\$ 19,37, conforme Receita 25. Emolumentos: 315,00 VRC = R\$ 77,49, ISS: R\$ 1,5498, FUNDEP: R\$ 3,8745, Selo: R\$ 8,00, código FUNARPEN: SFR12.L5nnv.MfPbJ-JqZG5.F794q. gc. Maringá, 07 de dezembro de 2023. Priscila Cristina Chiulo Machado de Oliveira, Escrevente Juramentada, Portaria n. 54/2003. *af*

Av-16-35.790: Prenotação n. 300341 em 04/12/2023. Nos termos do requerimento mencionado na Av-14 e CCIR 2023 n. 60349098232, procedo a averbação de retificação do número do código no INCRA do imóvel desta, para o correto que é: 715.042.003.069-7. Funrejus: R\$ 3,69, conforme Receita 25. Emolumentos: 60,00 VRC = R\$ 14,76, ISS: R\$ 0,2952, FUNDEP: R\$ 0,7380, Selo: R\$ 1,00, código FUNARPEN: SFR11.KEO7.sqP8A-Or5Gn.F794q. gc. Maringá, 07 de dezembro de 2023. Priscila Cristina Chiulo Machado de Oliveira, Escrevente Juramentada, Portaria n. 54/2003. *af*

R-17-35.790: Prenotação n. 300018 em 27/11/2023. TÍTULO: Instrumento particular de primeira alteração contratual, assinado em Floresta-PR, aos 18/09/2023, com registro na Junta Comercial do Estado do Paraná sob n. 20236677802, em 26/09/2023. TRANSMITENTES: os proprietários. ADQUIRENTE: MIZOTE AGRO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Estrada Caxias - Gleba Caxias, s/n, Zona Rural, Floresta-PR, CNPJ/MF n. 51.311.172/0001-17. VALOR: R\$ 13.984,00. ITBI imune, conforme certidão n. 777/2023. Foram apresentados: CCIR 2023, área total (ha): 36,2000; módulo fiscal (ha): 16,0000; n. módulos fiscais: 2,2600; FMP (ha): 2,00. Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e a dívida ativa da União do imóvel rural, válida até 19/05/2024. CAR conforme consta na Av-15. Emitida a DOI por este Serviço. Funrejus: R\$ 1,060,75, ISS: R\$ 1,060,75, VRC = R\$ 4,312,00 VRC = R\$ 53,0375, Selo: R\$ 8,00, código conforme certidão de ITBI imune n. 777/2023). Emolumentos: 10,00 VRC = R\$ 2,46, Selo FUNARPEN: R\$ 0,25. Arquivamento: 7,00 VRC = R\$ 1,72, Selo FUNARPEN: SFR12.L5Pnv.MfPbJ-qqWG5.F794q. Prenotação: 10,00 VRC = R\$ 2,46, Selo FUNARPEN: R\$ 0,25. Arquivamento: 7,00 VRC = R\$ 1,72, Selo FUNARPEN: R\$ 0,25. gc. Maringá, 07 de dezembro de 2023. Priscila Cristina Chiulo Machado de Oliveira, Escrevente Juramentada, Portaria n. 54/2003. *af*



Visualização disponibilizada em [www.registradores.org.br](http://www.registradores.org.br)

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis



~~27/02~~ às 13:37

Venda | Fazenda com 57,00 alqueires. fazenda , Engenheiro Beltrão

R\$ 15.000.000

Venda

Condomínio  
IPTU

R\$ 0 / m  
R\$

Enviar mensagem

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante.

Saiba mais

Descrição

Código do anúncio: FA0003

"Fazenda em Engenheiro Beltrão\n...

Ver descrição completa

publicidade

Localização

Engenheiro Beltrão  
PR, 87270000

Detalhes

CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas

TAMANHO

57m²

Também podem te interessar

TIPO

Fazendas



R\$ 10.500.000  
Sítio à venda em Engenheiro Beltrão, Centro, com 435600 m²



R\$ 17.100.000  
Fazenda à venda, 1420000 m² - Centro - Engenheiro Beltrão/PR



R\$ 14.000.000  
Fazenda 58 alq planta 45.



~~R\$ 20.000.000~~  
R\$ 19.999.000  
Vende-se fazenda de terra pronta para plantio

1/08/2023, 19:16

12/04/2023, 16:52

28/03/2024, 12:52

2/04/2024, 18:18

Mais procurados em Terrenos, sítios e fazendas



R\$ 2.600.000  
Chácara à venda em Campo Mourão, Área Rural de Campo Mourão, com ...



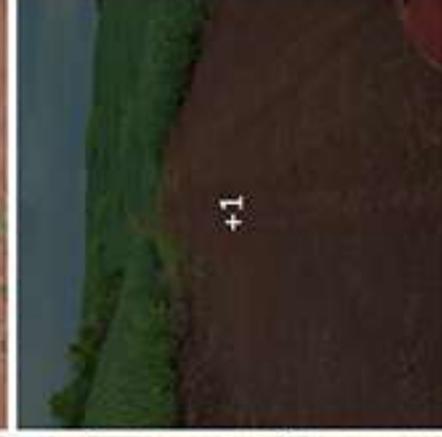
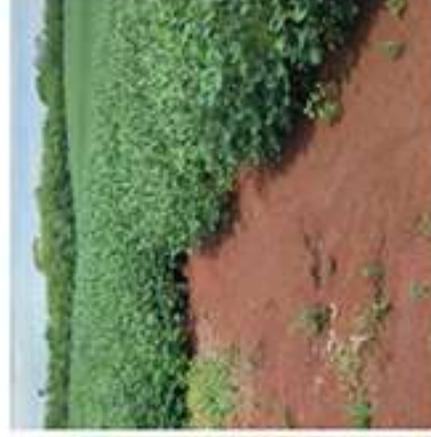
R\$ 2.800.000  
Chácara usina Mourão



R\$ 350.000  
CASA COM 2 QUARTOS PROXIMO A AVENIDA DR ALEXANDRE...



R\$ 230.000  
Vendo terreno condomínio Bougainville 360m2



R\$ 14.000.000

Venda



Roberto

● online

📅 Na OLX desde setembro de 2018

📍 Centro, Campo Mourão - PR

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

✔ E-mail

✔ Telefone

✖ Facebook

## Fazenda 58 alq planta 45.

Vendo fazenda 58 alq plantando 45.

Solo roxo alta fertilidade porém um pouco dobrado.

10 km cidade Engenheiro Beltrão PR estrada boa.

Valor pedido 2.200 sacas por alqueire.

Com boas condições de pagamento.

Rio grande ao fundo e mina boa na propriedade.

Ótimo investimento.

Estuda permuta como parte de pagamento.

Supere os limites  
com Todos os Apps.

Atualize agora

PR

# 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

PRAÇA RUI BARBOSA, S/N

CENTRO - ITAMBE/PR 87175-000

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

PRAÇA RUI BARBOSA, S/N

XXXX CENTRO - ITAMBE/PR 87175-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -23,658144 x -51,99161

Finalidade: Outro

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

CNPJ: 76.595.396/0001-29

4. Atividade Técnica

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

Quantidade

Unidade

24412,74

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 22/04/2024 e hora 15h17.

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](http://www.crea-pr.org.br).

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea-pr.org.br](http://www.crea-pr.org.br) ou [www.confex.org.br](http://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](http://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 : 22/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

