

# **Laudo Técnico**

**Avaliação  
do  
Valor da Terra Nua**

**NBR 14.653-3 da ABNT**

**Município  
de  
Luiziana - PR.**

**SUMÁRIO**

<b>I</b>	<b>- Considerações Gerais.....</b>	<b>03</b>
<b>II</b>	<b>- Identificação do Responsável Técnico.....</b>	<b>08</b>
<b>III</b>	<b>- Identificação do Proponente.....</b>	<b>09</b>
<b>IV</b>	<b>- Identificação do Local da Avaliação.....</b>	<b>10</b>
<b>V</b>	<b>- Objetivo do Laudo de Avaliação.....</b>	<b>11</b>
<b>VI</b>	<b>- Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto.....</b>	<b>12</b>
<b>VII</b>	<b>Vistoria</b>	
	<b>a) Caracterização da Região / Município.....</b>	<b>14</b>
	<b>b) Distribuição das Áreas.....</b>	<b>18</b>
<b>VIII</b>	<b>- Avaliação</b>	
	<b>a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel.....</b>	<b>34</b>
	<b>b) Critérios de Avaliação.....</b>	<b>35</b>
	<b>c) Valoração do Preço Total do Imóvel por hectare.....</b>	<b>42</b>
	<b>d) Preços Pesquisados através de Fichas de Coletas.....</b>	<b>43</b>
	<b>d.1) <u>Homogeneização dos preços</u>.....</b>	<b>44</b>
	<b>d.2) <u>Demonstração dos Tratamentos Estatísticos</u> .....</b>	<b>56</b>
	<b>e) Campo de Arbitrio.....</b>	<b>58</b>
	<b>f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas.....</b>	<b>59</b>
	<b>g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas.....</b>	<b>59</b>
	<b>h) Valoração da Terra Nua – VTN.....</b>	<b>65</b>
<b>IX</b>	<b>- Quanto a Fundamentação.....</b>	<b>67</b>
<b>X</b>	<b>- Considerações Finais.....</b>	<b>68</b>
<b>XI</b>	<b>- Referências Bibliográficas.....</b>	<b>69</b>
	<b>- Documentos e Fotos.....</b>	<b>70</b>

# **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 Luiziana - PR

**b) Área:** 53.774,56 ha ha

**c) Município:** Luiziana - PR.

**d) Comarca:** Campo Mourão - PR

**d) Faixa de Fronteira:** Não

**e) Zona Urbana:** Não

**f) Zona Especial:** Não

**g) Coordenadas Geográficas:**

- LATITUDE: 24°17'12.60"S

- LONGITUDE: 52°16'36.79"O

**I) Matrículas 1º C. R. I. de Campo Mourão – 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 Luiziana, Iretama, Roncador, Campo Mourão, Mamborê, Barbosa Ferraz e outros, 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.

*número de dados da mesma natureza:* doze

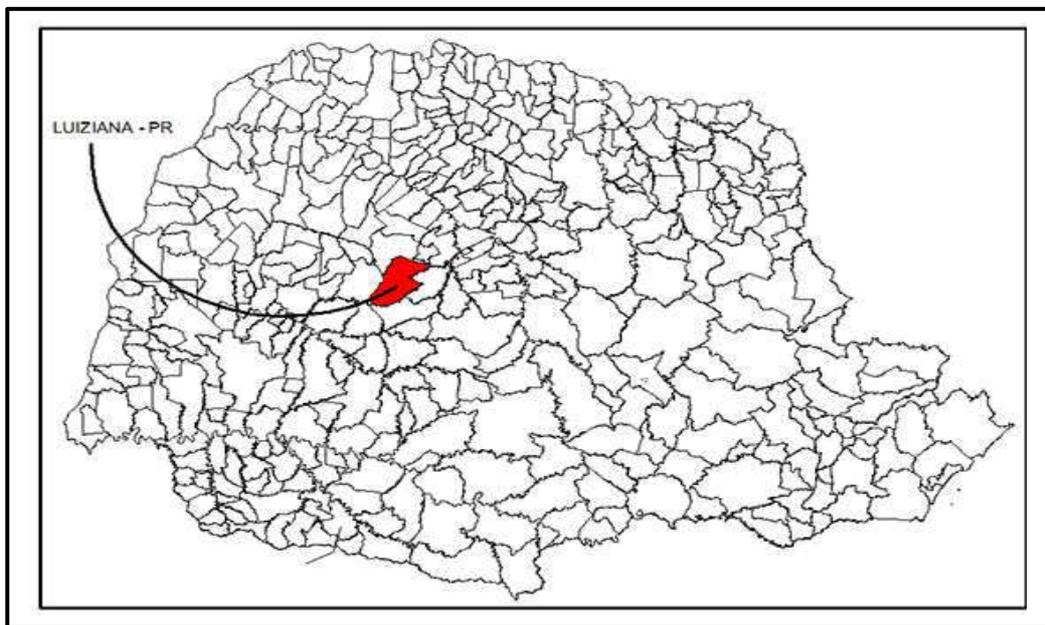
**c) Quanto ao valor total do imóvel:** A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topografoclimáticas do Município de Luiziana, Iretama, Roncador, Campo Mourão, Mamborê, Barbosa Ferraz e outros. Foram fontes idôneas, como Tabelionatos de Notas, Cartórios de Registro de Imóvel, EMATER, DERAL – SEAB, Banco Bradesco Avaliador do Banco do Brasil, Cooperativas, Sites de empresas privadas, Engenheiros agrônomos, Corretores privados e informais, sendo todos os informantes instalados nos municípios acima.

#### d) Pressupostos

**d.1) Local:** Município de Luiziana – PR.

**d.2) Limites e Confrontações:**

- **Norte:** Municípios de Campo Mourão e Barbosa Ferraz
- **Sul:** Município de Roncador
- **Leste:** Município de Iretama
- **Oeste:** Município de Mamborê



**d.3) Roteiro de Acesso:** Partindo do Município de Campo Mourão para o Município de Guarapuava pela Rodovia PR 487 percorrendo por esta por 24 km até um trevo, entrando a direita pela Rodovia PR 553 e por mais 5 km inicia o Município de Luiziana.

**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 Luiziana coincidem com o mesmo perímetro.

Nesta região tem aptidão para agricultura anual (soja, milho, etc), pastagens, 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 18,0°C. No mês de Fevereiro, o mês mais quente do ano, a temperatura média é de 22,0 °C. A temperatura mais baixa de todo o ano é em Junho, a temperatura média é 15.2 °C

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

As precipitações médias tem sido de 1.500 a 1.700 mm.

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

(FONTE:

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

### **a.1.2. Vegetação**

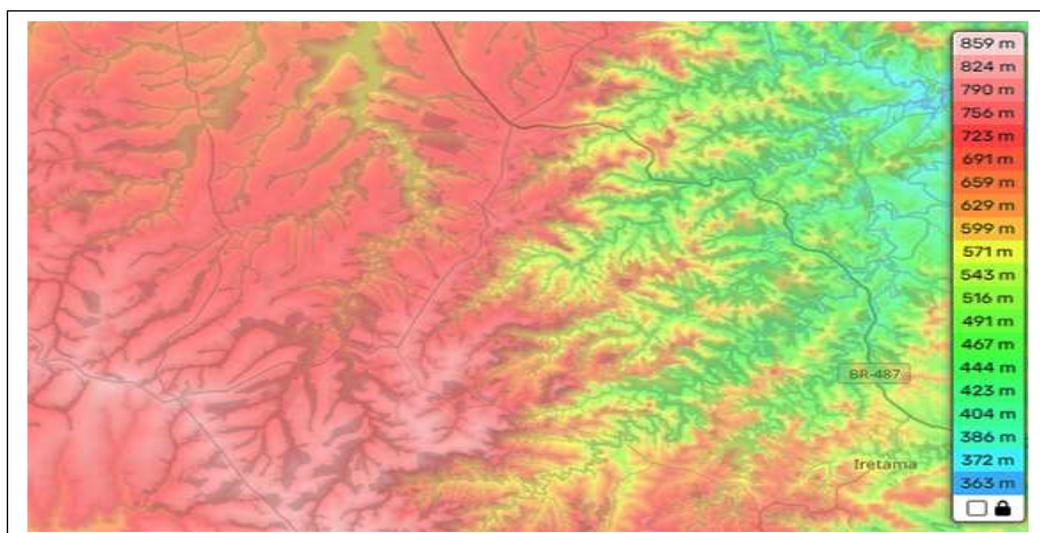
O Município de Luiziana possuía em seu território a Mata Tropical, com o decorrer do tempo a maioria da Mata Tropical foi derrubada para favorecer a plantação de café, e depois do desmatamento foi dando oportunidade para a área de lavoura temporária e a formação de pastagem. O município conta com diversas variedades de árvores, principalmente de espécies nativas da região. Para o sucesso dos projetos o município conta com apoio da EMATER e de pessoa formada em meio ambiente onde as mesmas atuam com palestra para conscientização da população. As 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 Mourão, Formoso, etc.

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

O relevo é suave ondulado, constituído por elevações de topos aplainados, vertentes longas com centenas a milhares de metros de comprimento declives suaves de 5 a 20%.

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. LVdf6 – LATOSSOLO VERMELHO Distroféricos** - 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 74% do município.

**a.1.4.3. RLe12 - 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 – 36% deste.

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

Os principais rios que passam nesta região são o Rio Sem Passo, Rio Formos, Rio da Várzea, Rio Campina, Rio Lontra, Rio Tricolor e outros.

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

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a PR 272 e 315 que leva a Campo Mourão e Maringá, 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 Luiziana e universitário em Campo Mourão. Possui o município rede bancária com Banco do Brasil, Itaú, e outros em Luiziana. Existe também, profissionais da saúde (médicos e dentistas); Supermercados, Delegacia de Polícia Civil e Assistência Técnica Agrônômica, 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 em várias empresas. 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 Luiziana é de **91.641,08 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, partindo do Município de Campo Mourão para o Município de Guarapuava pela Rodovia PR 487 percorrendo por esta por 24 km até um trevo, entrando a direita pela Rodovia PR 553 e por mais 5 km inicia o Município de Luiziana, 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 Pato Branco possui várias aguadas naturais. No município passam as aguadas naturais Rio Ligeiro, Rio Chopim, Arroio Grande, Rio Dourado, Rio Cachoeirinha e outros, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **1.974,54 ha de Preservação Permanente.**

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

Existem ainda grandes áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas naturais 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 **23.899,73 há.**

Nestas áreas estão também inclusas, as “áreas com várzeas e corpos d’água”, principalmente próximo das margens das aguadas naturais (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 **25.874,27 ha.**

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

As condições topofafoclimática de todo Município de Luiziana 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 Luiziana, onde estas possuem estrutura de armazenagem e beneficiamento de grãos.

O total das terras com esta cultura somam **53.196,41 ha.** (vide – D0C 05)

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

O norte / nordeste 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 boas altitudes, o que favorece as culturas de 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 arenoso/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 Luiziana – PR. Hoje, estas áreas ocupam **53.196,41 ha** das terras do Município de Luiziana

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

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

São pastagens antigas com boa conservação de solo através da construção e manutenção dos terraços e nota-se pela coloração e vigor das plantas, que o “melhoramento ou renovação” destas áreas tem sido constante através de calagem e adubos (vide documentação fotográfica – DOC. 07). Estas áreas, portanto, se encontram estimadas na maioria em bom estado (90%) e parte em regular estado (10%) as quais somam **12.215,99 ha**.

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

Consideramos aqui neste item, que a sede e distritos do Município de Luiziana, tem área de 211,82 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 136,31 há, as quais totalizam **354,41 ha 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	25.874,27 ha
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	53.196,41 ha
3. Área com Pastagem Plantada	12.215,99 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	354,41 ha
<b>SOMA TOTAL (ha)</b>	<b>91.641,08 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 Luiziana, 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 tratamentos para produções satisfatórias, tanto de capins como de arbustos e árvores. Se tais tratamentos 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, a fim 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><b>Classe III</b></p> <p>Classe III - limitações moderadas.</p> <p>Subclasses:</p> <p>IIIe - risco de erosão, declive C ou B, com caráter abrupto.</p> <p>IIIs - caráter álico, caráter vértico, profundidade efetiva média.</p> <p>IIIa - limitação por drenagem, mas sem risco de inundação frequente.</p> <p>IIIC - escassez de água, clima semiárido.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda 200 - 100 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	De 1 a 10% da área	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Sem erosão laminar	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Sem sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Sem sulcos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Sem sulcos	<input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarreamento, abutimentos e 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><b>Classe IV</b></p> <p>Classe IV - limitações severas.</p> <p>Subclasse:</p> <p>IVe - risco de erosão, declive C ou D, sulcos frequentes, caráter abrupto.</p> <p>IVs - baixa retenção de água e/ou CTC, profundidade efetiva rasa, pedregosidade, mecanização.</p> <p>IVa - drenagem lenta, risco de inundação ocasional.</p> <p>IVc - períodos prolongados de seca ou geadas ocasionais.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda 200 - 100 cm	<input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	De 1 a 10% da área	<input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Ligeira 25 a 15 cm	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarreamento, abutimentos e 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 Luiziana, descritos abaixo e no Mapa de Classes de Solo (DOC 06):

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

	<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.	21.385,42 ha	23,33%
2	<b>CLASSE III</b> - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	29.790,82 ha	32,51%
3	<b>CLASSE IV</b> - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	14.236,16 ha	15,54%
4	<b>CLASSE VIII</b> - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	26.228,68 ha	28,62%
<b>TOTAL</b>		<b>91.641,08 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	23,33%	21.385,42 ha	$(0,900) \times 0,2333 = 0,2099$
III - Lavoura c/ práticas intensas	32,51%	29.790,82 ha	$(0,750) \times 0,3251 = 0,2438$
IV - Lavoura esporádica e pastos	15,54%	14.236,16 ha	$(0,650) \times 0,1554 = 0,1010$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII - Abrigo da vida silvestre	28,62%	26.228,68 ha	$(0,300) \times 0,2862 = 0,0858$
<b>TOTAL</b>	<b>100,00 %</b>	<b>91.641,08 ha</b>	<b>NA = 0,6405</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 Pato Branco - 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 Pato Branco - PR., onde 30% são de pastagens e 70% de agricultura anual. Dos imóveis com agricultura anual, 1/3 possuem benfeitorias não reprodutivas. Do total de 429 imóveis rurais, 135 são de pastagens e 294 (1/3 =98) de agricultura anual, cujo total de imóveis rurais com benfeitorias não reprodutivas são de 233. Quanto às dimensões de cada propriedade média é de **91.641,08 ha / 233 = resultando em 393,30 há** por imóvel.

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

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

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

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

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

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

##### **b.4.1) das Produções Vegetais**

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

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

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

Sabe-se que a maioria das terras dos imóveis desta região e do Município de Pato Branco, após terem derrubado suas matas, plantaram café. Com o declínio da cafeicultura, as terras foram ocupadas com pastagem, principalmente com Colonião. Com o pastoreio extensivo destas pastagens e o desgaste do solo, permitiu que invasoras como a “Gramma Mato Grosso” ocupasse quase que a totalidade das terras do Oeste e Noroeste do Paraná até o início dos anos 90. Então começaram as renovações das pastagens, necessitando para tanto, destocas, enleiramentos, catação de restos vegetais, construções de terraços, calagem para correção da saturação do solo, através do uso de calcário dolomítico principalmente, na dose entre 2 a 3 toneladas por hectare. A conservação de solo está bem executada, mesmo nas áreas com maiores declives, havendo poucos sinais de 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:**

<b>Classe de Uso</b>	<b>QUADRO 12 CRITÉRIO DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>ESCALA DE VALOR (%)</b>
<b>I</b>	<b>Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação</b>	<b>100</b>
<b>II</b>	<b>Terras cultiváveis, com problemas simples de conservação</b>	<b>90</b>
<b>III</b>	<b>Terras cultiváveis, com problemas complexos de conservação.</b>	<b>75</b>
<b>IV</b>	<b>Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão Limitada, com sérios problemas de conservação.</b>	<b>65</b>
<b>V</b>	<b>Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento sem Necessidade de práticas especiais de conservação.</b>	<b>55</b>
<b>VI</b>	<b>Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com Problemas simples de conservação.</b>	<b>45</b>
<b>VII</b>	<b>Terras adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento, com Problemas complexos de conservação.</b>	<b>35</b>
<b>VIII</b>	<b>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</b>	<b>30</b>

OBS.: Considerando-se que o Município de Luiziana, possui 23,33% da área com a classe de capacidade de uso II; 32,51% da área com a classe de capacidade de uso III, 15,54% da área com a classe de capacidade de uso IV e 28,62% com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,6405, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Luiziana.

**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 Luizina, 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 0,6405.

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos Municípios de Luiziana, Iretama, Roncador, Campo Mourão, Mamborê, Barbosa Ferraz 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 Luizina, 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.**

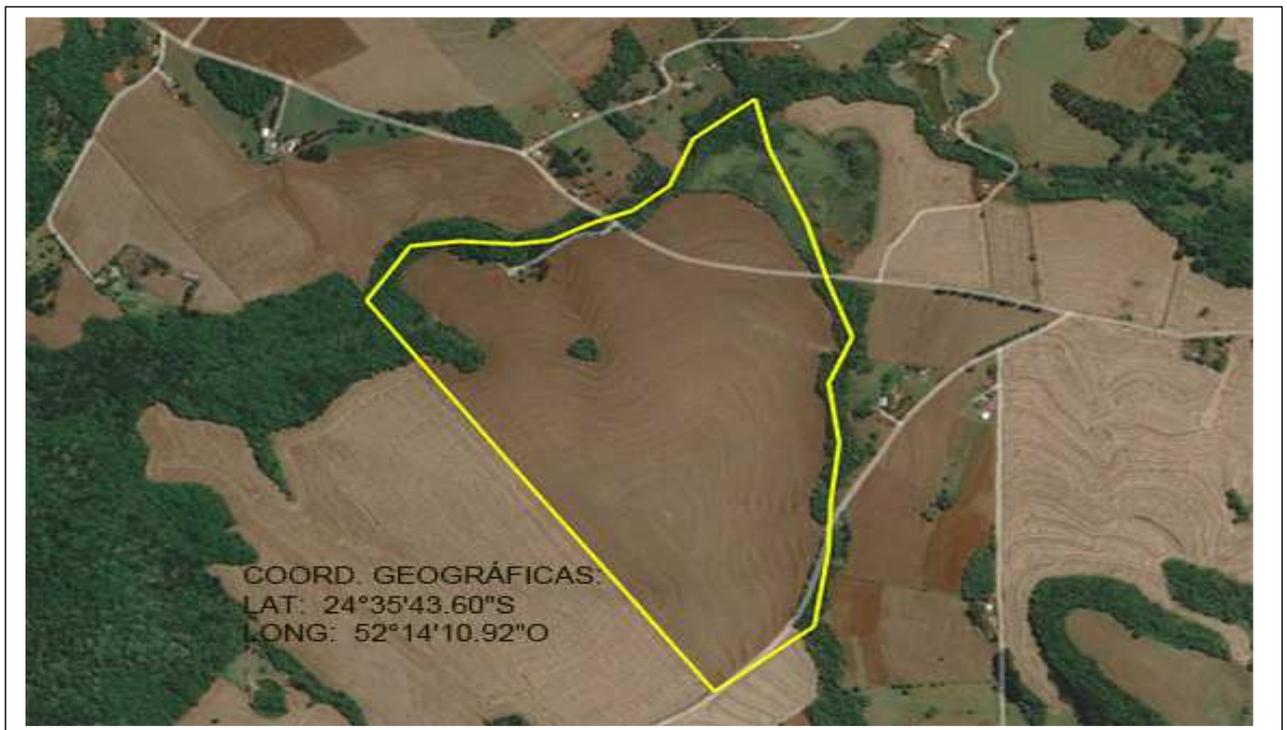
Quadro 15

Nº	Nome do Informante	Nome da Empresa	Município	ANO 2024
				Valor / hectare NEGOCIADO / OFERTADO
1	Matr.157	Registro de Imóveis	Iretama	35.805,00
2	Matr. 914	Registro de Imóveis	Iretama	38.237,00
3	Matr. 2.134	Registro de Imóveis	Iretama	30.991,00
4	Matr. 3.094	Registro de Imóveis	Iretama	34.127,00
5	Matr. 8.677	Registro de Imóveis	Iretama	24.979,00
6	Matr. 8.535	Registro de Imóveis	Iretama	25.946,00
7	Matr. 12.970	Registro de Imóveis	Iretama	24.240,00
8	Matr. 13.599	Registro de Imóveis	Iretama	37.613,00
9	Grola Neg. Imob.	OLX Luiziana	Luiziana	61.732,00
10	Luciano OLX	OLX Luiziana	Luiziana	68.870,00
11	Marcão Máquina	OLX Roncador	Roncador	61.983,00
12	Rodolfo Godoy	OLX Campo Mourão	Campo Mourão	48.209,00

**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 157 - Lote 98 – Gleba 03 - Roncador - PR
	<b>Área:</b>	61,1500 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 2.189.528,00 <span style="float: right;">Negócio realizado</span>
	<b>Data da Opinião</b>	JULHO 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de Iretama - PR
	<b>Informante:</b>	Thiago Cortes Rezende Silveira – 44-3573-1276
	<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 III e 15 % Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,6405
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,6462
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>31.245,00</b>

**OBS: CAR nº PR-4122503-65A1C4D539754164948F3705B73BB99E**







ELEMENTO N.º 04		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Matr. 3.094 – Lote 02 – subd. Faz Marilú - - Iretama - PR
	<b>Área:</b>	14,6509 há
	<b>Valor:</b>	R\$ 500.000,00      Negócio realizado -
	<b>Data da Opinião</b>	ABRIL 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de Iretama - PR
	<b>Informante:</b>	Thiago Cortes Rezende Silveira – 44-3573-1276
	<b>Destinação:</b>	84% da área com agricultura anual e 16% 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>	84% Classe III e 16 % 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>	0,6405
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,6420
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
	<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>	<b>31.012,59</b>

**OBS: CAR nº PR-4110805-44DA35974B8C4170918F0EE73B3398DB**



<b>ELEMENTO N.º 05</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	MATR 8.677 - Lote 47 da 3ª Secção - Iretama - PR
	<b>Área:</b>	12,8744 hectares (parte ideal 71,4285% - 9,1960 há)
	<b>Valor:</b>	R\$ 321.860,00 <span style="float: right;">Negócio realizado</span>
	<b>Data da Opinião</b>	AGOSTO 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de Iretama - PR
	<b>Informante:</b>	Thiago Cortes Rezende Silveira – 44-3573-1276
	<b>Destinação:</b>	65% da área com pastagem e 35% 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>	65% Classe II e 35 Classe VIII
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,6405
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,6412
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>30.779,99</b>

**OBS: CAR nº PR-4110805-5104E4976A76425F8930302F596CCEE3**







ELEMENTO N.º 08		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Matr. 13.599 – Lote 44-A-3-REM – Gleba 06 – Iretama - PR
	<b>Área:</b>	18,6103 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 700.000,00                                  Negócio Ofertado
	<b>Data da Opinião</b>	DEZEMBRO 2023
	<b>Fonte de Informação:</b>	Cartório de Registro de Imóveis de Iretama - PR
	<b>Informante:</b>	Thiago Cortes Rezende Silveira – 44-3573-1276
	<b>Destinação:</b>	20% com agricultura anual, 70% pastagem plantada 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 IV 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>	0,6405
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,5838
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>33.192,33</b>

**OBS: Certificação SIGEF nº fa1ad446-ee4d-4102-ae64-d5b5a896ddb5**



ELEMENTO N.º 09		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Sítio p/ venda em Luiziana - Luiziana- Pr
	<b>Área:</b>	42,1175 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 2.600.000,00                                  Negócio ofertado
	<b>Data da Opinião</b>	ABRIL DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	Sítio para Venda em Luiziana, Área Rural - Terrenos, sítios e fazendas - Luiziana 1278552045   OLX
	<b>Informante:</b>	Grola Corr. de Seguros e Negocios Imobiliarios Ltda Fone: 44-3068-2873
	<b>Destinação:</b>	100% da área com eucalipto
	<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>	100% Classe II
<b>Homogeneização:</b>		
	<b>Fator Oferta:</b>	0,9000
	<b>Índice Atualização:</b>	1.0000
	<b>Transformação de valor à prazo em valor à vista:</b>	0,9293
	<b>Classe de Capacidade de Uso paradigma:</b>	0,6405
	<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>40.713,58</b>



### Sítio para Venda em Luiziana, Área Rural

Código do anúncio: RUR07\_2-2776052

Você está em busca de um refúgio tranquilo, longe do agito da cidade Então você precisa conhecer este incrível sítio à venda em Luiziana/PR. Com uma localização privilegiada, a apenas 2 km da cidade, este imóvel oferece o equilíbrio perfeito entre a tranquilidade do campo e a comodidade da vida urbana.

Com uma área total de 421.175m<sup>2</sup> ou 17,40 alqueires, este sítio é perfeito para quem busca espaço e privacidade.

Fácil acesso, formado em eucalipto, pomar, área para soja/milho, reserva legal, água, energia, garagem, trator, implementos, casa de alvenaria 100m<sup>2</sup>.

Valor do imóvel: R\$ 2.600.000,00

Entre em contato conosco agora mesmo e agende uma visita.

ELEMENTO N.º 10		
Dados	Localização:	Sítio 6 alqueires - Terrenos, sítios e fazendas - Luiziana
	Área:	14,52 hectares
	Valor:	R\$ 1.000.000,00 <span style="float: right;">Negócio ofertado</span>
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	Sítio 6 alqueires - Terrenos, sítios e fazendas - Luiziana 1290102736   OLX
	Informante:	Luciano – OLX - Fone: 44-3068-2873
	Destinação:	100% c/ agricultura anual e pastagem
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	100% Classe II
<b>Homogeneização:</b>		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6405
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,8550
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>45.394,93</b>

02/04 às 09:16  
 Sítio 6 alqueires  
 R\$ 1.000.000  
 Venda

https://pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/sitio-6-alqueires-1290102736?rec=a&lis=vi\_web%7C1100%7Cwho\_saw\_also\_saw%7C0 1/4

4/04/2024, 10:08

Sítio 6 alqueires - Terrenos, sítios e fazendas - Luiziana 1290102736 | OLX

Chat

Descrição

Vendo 2 sítios, cada um com área 7,6 ha. Grande oportunidade para vc que sonha com seu sítio. Não há mais pequenas propriedades na região.

Do total da área, 10 ha está mecanizado com soja....

Ver descrição completa

publicidade

Localização

Luiziana  
 PR, 87290000

Detalhes

CATEGORIA

Terrenos, Sítios E Fazendas

TAMANHO

150000m²

TIPO

Sítios E Chácaras



<b>ELEMENTO N.º 12</b>		
<b>Dados</b>	<b>Localização:</b>	Oportunidade!! Sítio Região Campo Mourão - PR
	<b>Área:</b>	72,6000 hectares
	<b>Valor:</b>	R\$ 3.500.000,00 Negócio ofertado
	<b>Data da Opinião</b>	MARÇO DE 2024
	<b>Fonte de Informação:</b>	pr.olx.com.br/regiao-de-maringa/terrenos/oportunidade-sitio-regiao-campo-mourao-1262422192
	<b>Informante:</b>	Rodolfo Godoy Rural - Fone: 43-99175-3101
	<b>Destinação:</b>	65% c/ agricultura anual, 25% pastagem 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 III 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>	0,6405
	<b>Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado</b>	0,6675
	<b>Fator Acessibilidade paradigma:</b>	1,0000
	<b>Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:</b>	0,9500
<b>Valor Unitário da Terra/hectare</b>		<b>40.726,22</b>



### Oportunidade!! Sítio Região Campo Mourão

Código do anúncio: RGS006

OPORTUNIDADE  
Região Campo Mourão  
Estrada Boiadeira  
06 km do asfalto

30 ALQUEIRES TOTAL  
Plantando 20 alqueires  
Rio  
Estrada de acesso muito boa .  
Estuda oferta e prazo.

R\$ 5.800.000

**R\$ 3.500.000**

Venda

Condomínio

R\$ 0 / mês

IPU

R\$ 0

(43) 99175-33 Exibir telefone

Chat

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

<b>elemento nº 01</b>	31.245,00
<b>elemento nº 02</b>	34.906,68
<b>elemento nº 03</b>	87.918,93
<b>elemento nº 04</b>	31.012,59
<b>elemento nº 05</b>	30.779,99
<b>elemento nº 06</b>	23.262,50
<b>elemento nº 07</b>	33.282,42
<b>elemento nº 08</b>	33.192,33
<b>elemento nº 09</b>	40.713,58
<b>elemento nº 10</b>	45.394,93
<b>elemento nº 11</b>	43.799,28
<b>elemento nº 12</b>	40.726,22
<b>Média Aritm.</b>	<b>R\$ 39.686,20</b>
<i>Limite Superior</i>	<b>R\$ 55.443,76</b>
<i>Limite Inferior</i>	<b>R\$ 23.928,65</b>
<b>Desvio Padrão – DP</b>	<b>R\$ 15.757,56</b>
<b>Desvio Médio</b>	<b>R\$ 10.020,32</b>
<b>Coeficiente de Variação</b>	<b>0,397053 ou 39,7053%</b>

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

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	31.245,00	31.245,00
elemento nº 02	34.906,68	34.906,68
elemento nº 03	87.918,93	FALSO
elemento nº 04	31.012,59	31.012,59
elemento nº 05	30.779,99	30.779,99
elemento nº 06	23.262,50	FALSO
elemento nº 07	33.282,42	33.282,42
elemento nº 08	33.192,33	33.192,33
elemento nº 09	40.713,58	40.713,58
elemento nº 10	45.394,93	45.394,93
elemento nº 11	43.799,28	43.799,28
elemento nº 12	40.726,22	40.726,22
<b>Média Aritm.</b>	<b>R\$ 36.505,30</b>	
<b><i>Limite Superior</i></b>	<b>R\$ 41.818,41</b>	
<b>Limite Inferior</b>	<b>R\$ 31.192,19</b>	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
<b>QMF = R\$</b>	<b>R\$ 36.505,30</b>	
<b>Desvio Padrão – DP</b>	<b>R\$ 5.313,11</b>	
<b>Desvio Médio</b>	<b>R\$ 4.922,56</b>	
<b>Coefficiente de Variação</b>	<b>0,145543 ou 14,5543%</b>	

### e) Campo Arbitrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbitrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **14,5543%** 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 – 23,33% - 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 – 32,51% 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 – 22,65% 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 – 28,62% 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 0,6405 (Quadro 10)

### f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

QUADRO 19 – Janeiro / 2024					
Descrição	Quantidade	Unidade	Coefficiente .Deprec.	Valor R\$ Unitário	Valor Total R\$
01 Casa de madeira	72	M2	0,80	1.971,00	113.529,00
01 Casa de madeira	48	M2	0,8	920,00	35.328,00
01 Galpão	120	M2	0,8	423,00	40.608,00
01 Curral	155	ml	0,8	354,00	43.896,00
Cerca de arame liso	8.000	ml	0,8	15.800,00	101.120,00
01 Poço Semi-Artesiano	01	un	0,8	40.000,00	32.000,00
01 Reservatorio – tipo taça	5.000	l	0,8	8.500,00	6.800,00
01 Tanque de Oleo	3.000	l	0,8	3.500,00	2.800,00
<b>Valor das Benfeito</b>				<b>R\$ 376.081,00</b>	

### f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 90,68 ha é de R\$ 376.081,00,00. Estimamos 593 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 233 imóveis rurais, tem a quantidade de 233 x R\$ 376.081,00 há é portanto, **R\$ 87.626.873,00**.

### 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>

**q.1.1. Valoração da Pastagem Plantada para renovação**

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

<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%)	1.221,60	17.070,00	0,6	12.511.616,00
Past. Plantada	Bom (90%)	10.994,39	17.070,00	0,8	150.139.389,00
<b>TOTAL</b>					<b>162.651.008,00</b>

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

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

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

<b>MARÇO</b> Quadro 23	<b>Qtde hectares</b>	<b>Custo de formação + Custo renovação</b>	<b>Total R\$</b>
2024	53.196,41 ha	R\$ 17.070,00 / ha	<b>908.062.718,00</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 Luiziana com a agricultura anual e pastagens. 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	-	53.196,41 ha	17.070,00	1,0	<b>908.062.718,00</b>
Pastagem Plantada	-	12.215,99 ha	-	1,0	<b>162.651.008,00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>1.070.713.726,00</b>

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

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

**Área Total: 91.641,08 ha**

**QMF ano de 2024 = R\$ 36.505,30**

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

<b>DISCRIMINAÇÃO</b>	<b>JAN/2024</b>
<b>1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 3.345.385.117,00</b>
<b>02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>	<b>R\$ 87.626.873,00</b>
<b>3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS</b>	<b>R\$1.070.713.726,00</b>
<b>4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)</b>	<b>R\$ 2.187.044.518,00</b>
<b>5. VALOR DA TERRA NUA / HA</b>	<b>R\$ 23.865,32</b>

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Luiziana 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=0,6405**

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 23.865,32 x 1,000 / 0,6405	<b>37.260,45</b>	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 23.865,32 x 0,900 / 0,6405	<b>33.534,40</b>	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 23.865,32 x 0,750 / 0,6405	<b>27.945,33</b>	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 23.865,32 x 0,650 / 0,6405	<b>24.219,29</b>	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 23.865,32 x 0,550 / 0,6405	<b>20.493,24</b>	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 23.865,32 x 0,450 / 0,6405	16.767,20	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 23.865,32 x 0,350 / 0,6405	13.041,15	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 23.865,32 x 0,300 / 0,6405	<b>11.178,13</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\$ 37.260,45</b>	<b>R\$ 33.534,40</b>	<b>R\$27.945,33</b>	<b>R\$ 24.219,29</b>	<b>R\$ 20.493,24</b>	<b>R\$ 11.178,13</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>

## X. Considerações Finais

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

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

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

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

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

Luiziana, 10 de abril de 2024.

-----  
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI  
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D  
ART 1720242433530 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).

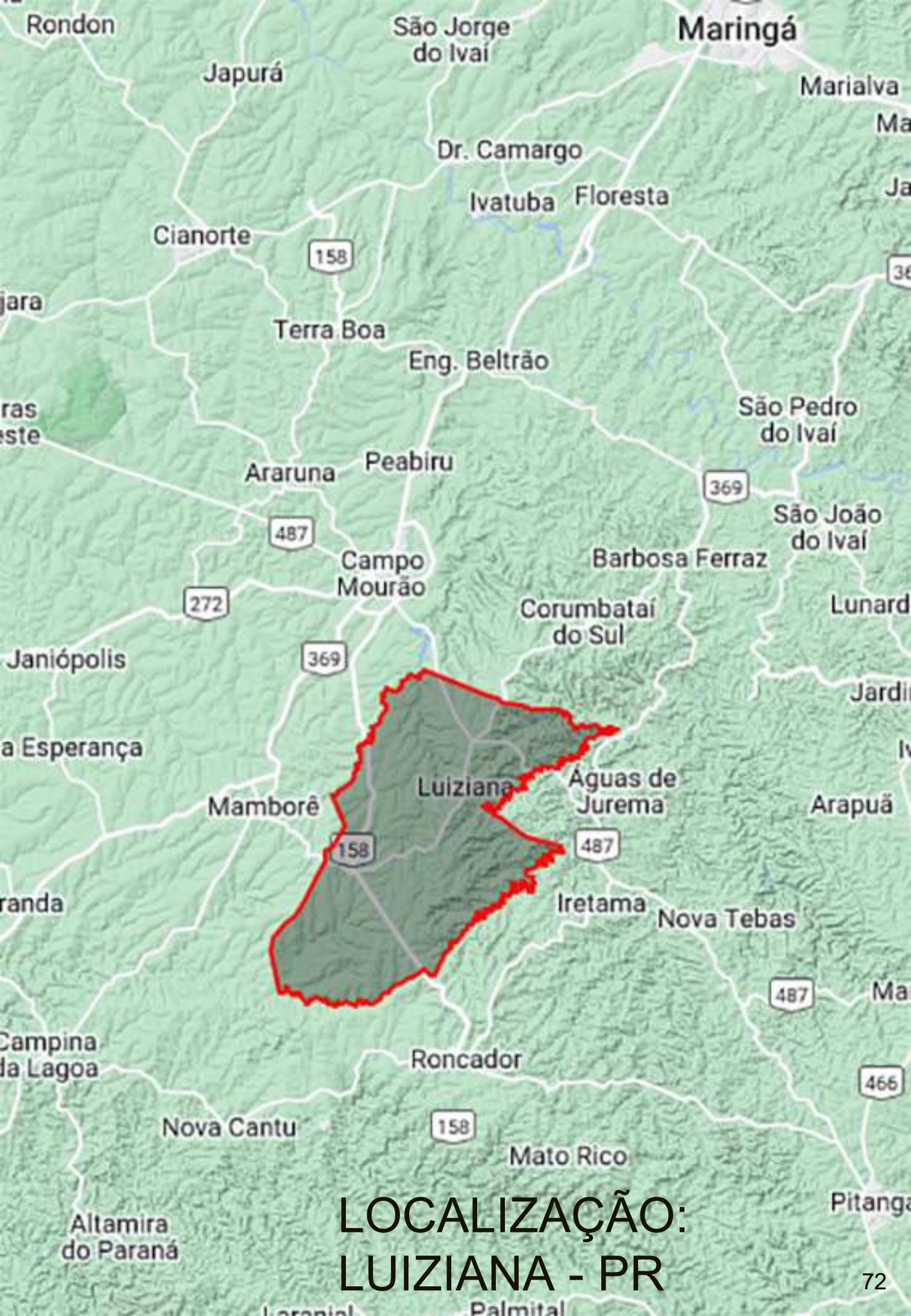
Manual Técnico de Vegetação Brasileira, publicado pela Secretaria de Planejamento, Orçamento e Coordenação do IBGE, Diretoria Geociências, Departamento de Recursos Naturais e Estudos Ambientais

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:  
LUIZIANA - PR

# DOC. 02

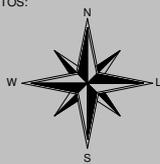
## MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024

1

72



ROSA DOS VENTOS:



## MAPA IMAGEM DE SATÉLITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM EM 12/12/2023

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:  
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA:  
91.641,08 ha

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
MUNICIPIO DE LUIZIANA

PERÍMETRO:  
212.258,62 m

DATA:  
26/04/2024

MUNICÍPIO:  
LUIZIANA

UF:  
PR

ESCALA:  
1 / 3.527 m

MATRICULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - PR - 10.926/D  
ART 1720242433530 PR

CONFERE:

VISTO:

# DOC. 03

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



**INSTITUTO  
ÁGUA E TERRA**

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

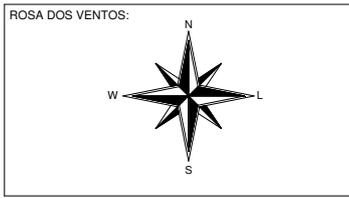
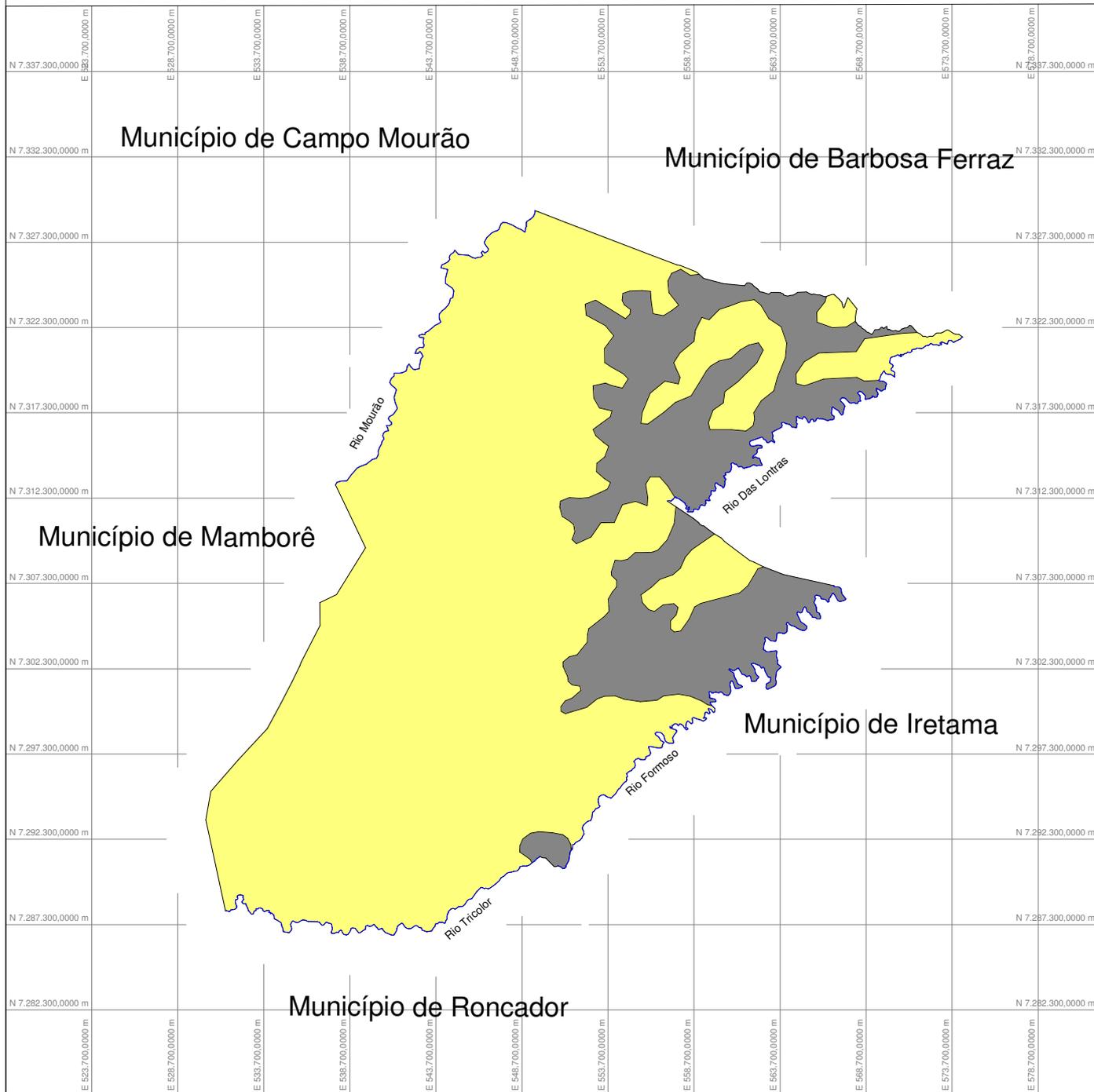
# DOC. 04

## MAPA DE TIPO DE SOLOS

## LEGENDA - TIPOS DE SOLOS

	LVdf6 - Latossolos Vermelhos Distroférricos
	RLe12 - Neossólos Litólicos Eutróficos
	Corpos D'Água

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



## MAPA DE TIPOS DE SOLOS

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

ÁREA:  
**91.641,08 ha**

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
**MUNICÍPIO DE LUIZIANA**

PERÍMETRO:  
**212.258,62 m**

DATA:  
**26/04/2024**

MUNICÍPIO:  
**LUIZIANA**

UF:  
**PR**

ESCALA:  
**1 / 3.527 m**

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANINI**  
 Engenheiro Agrônomo  
 CREA - PR - 10.926/D  
 ART 1720242433530 PR

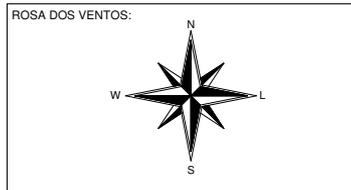
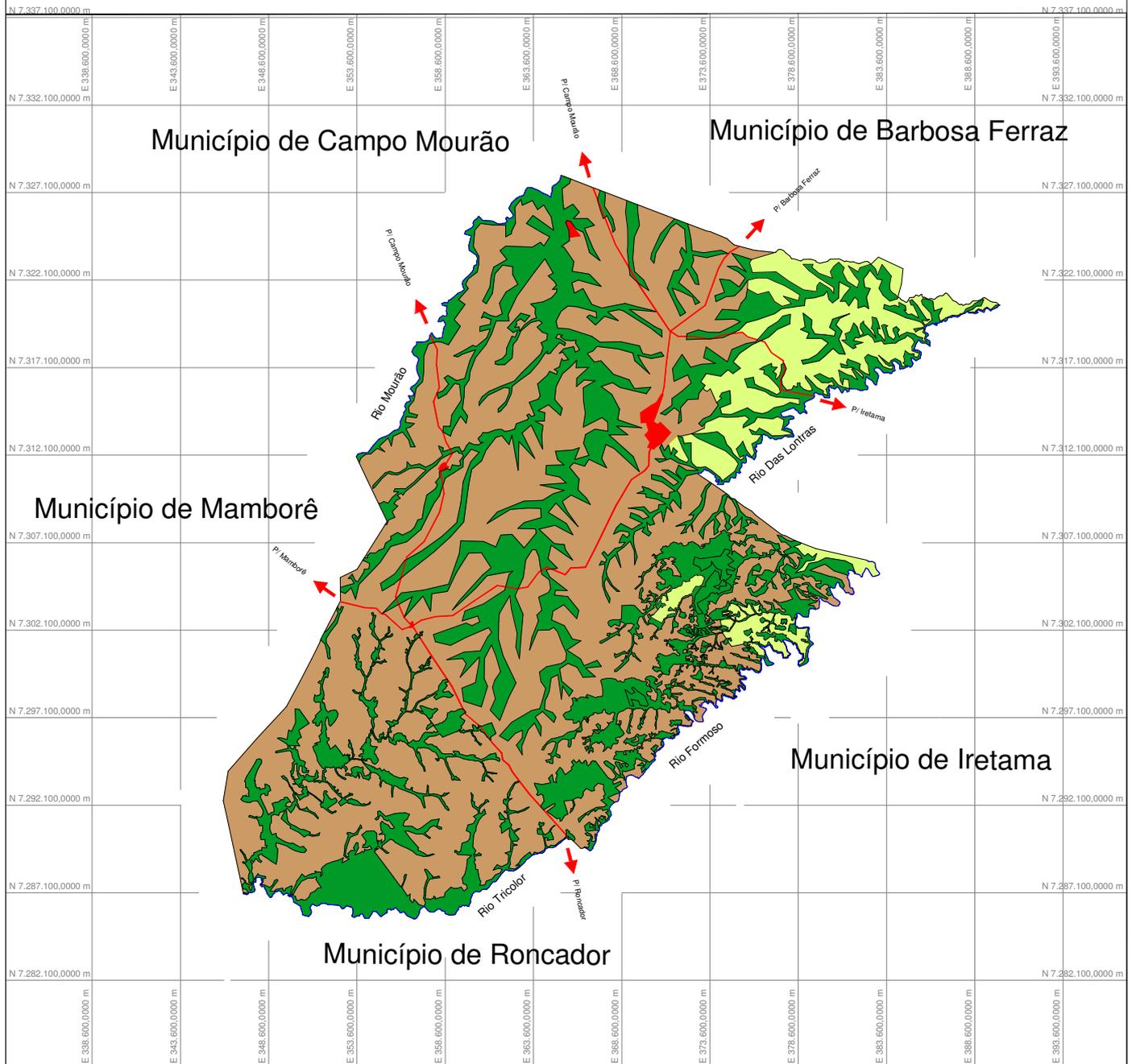
CONFERE:

VISTO:

# DOC. 05

## MAPA DE USO DO SOLO

LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA
DISCRIMINAÇÃO		
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	25.874,27 ha
	CORPOS D'ÁGUA	
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL - SOJA/MILHO	53.196,41 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	12.215,99 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	354,41 ha
ÁREA TOTAL		91.641,08 ha



# MAPA DE USO DO SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
**MUNICÍPIO DE LUIZIANA**

ÁREA:  
**91.641,08 ha**

PERÍMETRO:  
**212.258,62 m**

DATA:  
**26/04/2024**

MUNICÍPIO:  
**LUIZIANA**

UF:  
**PR**

ESCALA:  
**1 / 3.527 m**

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANINI**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - PR - 10.926/D  
ART 1720242433530 PR

CONFERE:

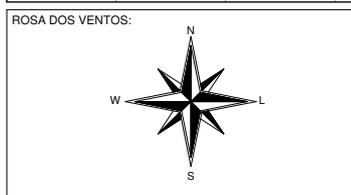
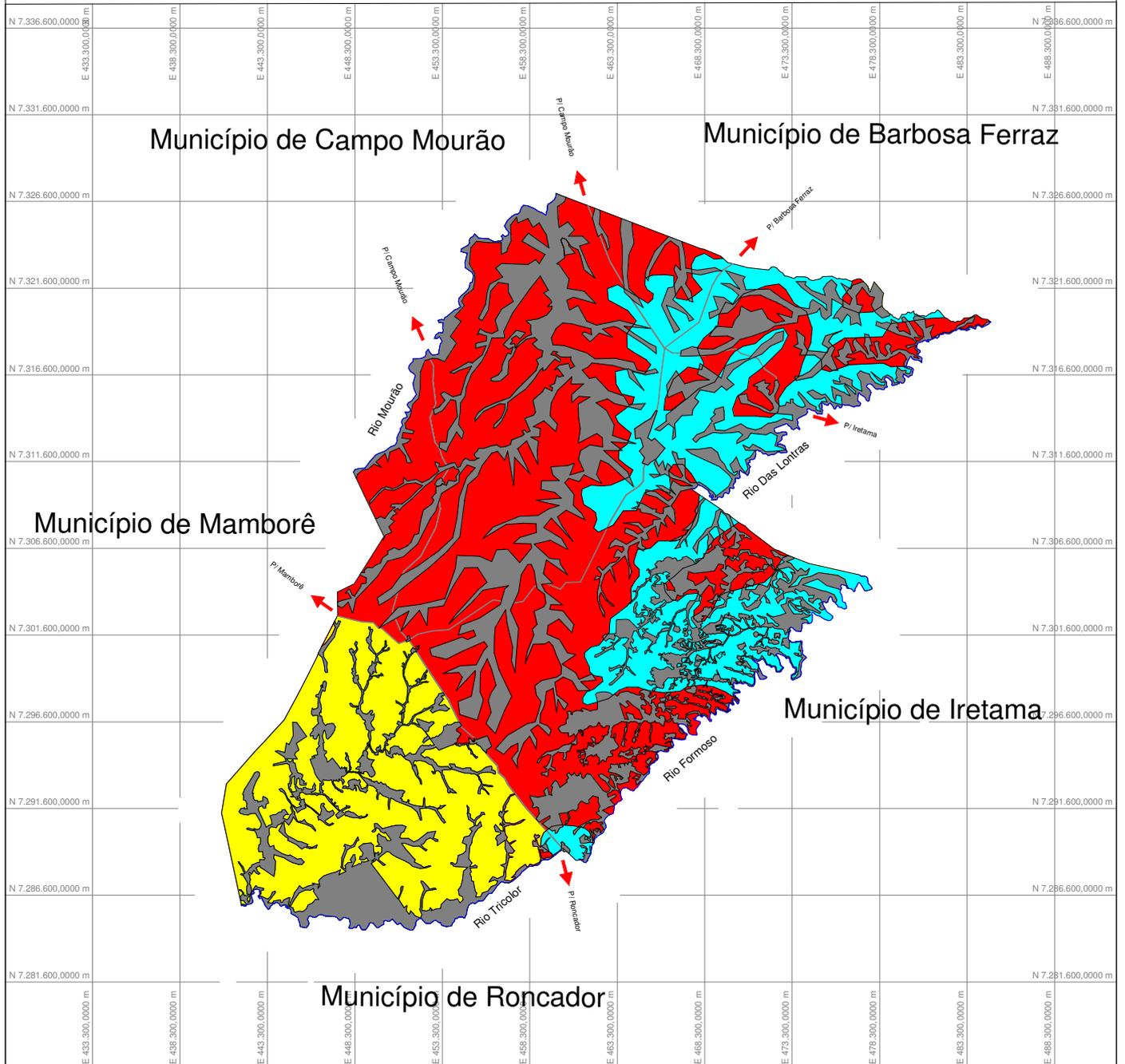
VISTO:

# DOC. 06

## MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO				NOTA
	21.385,42 ha	23,33%	CLASSE II	$0,900 \times 0,2333 = 0,2099$
	29.790,82 ha	32,51%	CLASSE III	$0,750 \times 0,3251 = 0,2438$
	14.236,16 ha	15,54%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,1554 = 0,1010$
	26.228,68 ha	28,62%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,2862 = 0,0858$
Área Total	91.641,08 ha	100,00%	Nota Agronômica	N.A. = 0,6405
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 SOLOS

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:  
**Levantamento Planialtimétrico Cadastral**

PROPRIEDADE / IMÓVEL:  
**MUNICIPIO DE LUIZIANA**

ÁREA:  
**91.641,08 ha**

PERÍMETRO:  
**212.258,62 m**

DATA:  
**26/04/2024**

MUNICÍPIO:  
**LUIZIANA**

UF:  
**PR**

ESCALA:  
**1 / 3.527 m**

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:  
**ROGERIO ANDRADE GIOVANINI**  
Engenheiro Agrônomo  
CREA - PR - 10.926/D  
ART 1720242433530 PR

CONFERE:

VISTO:

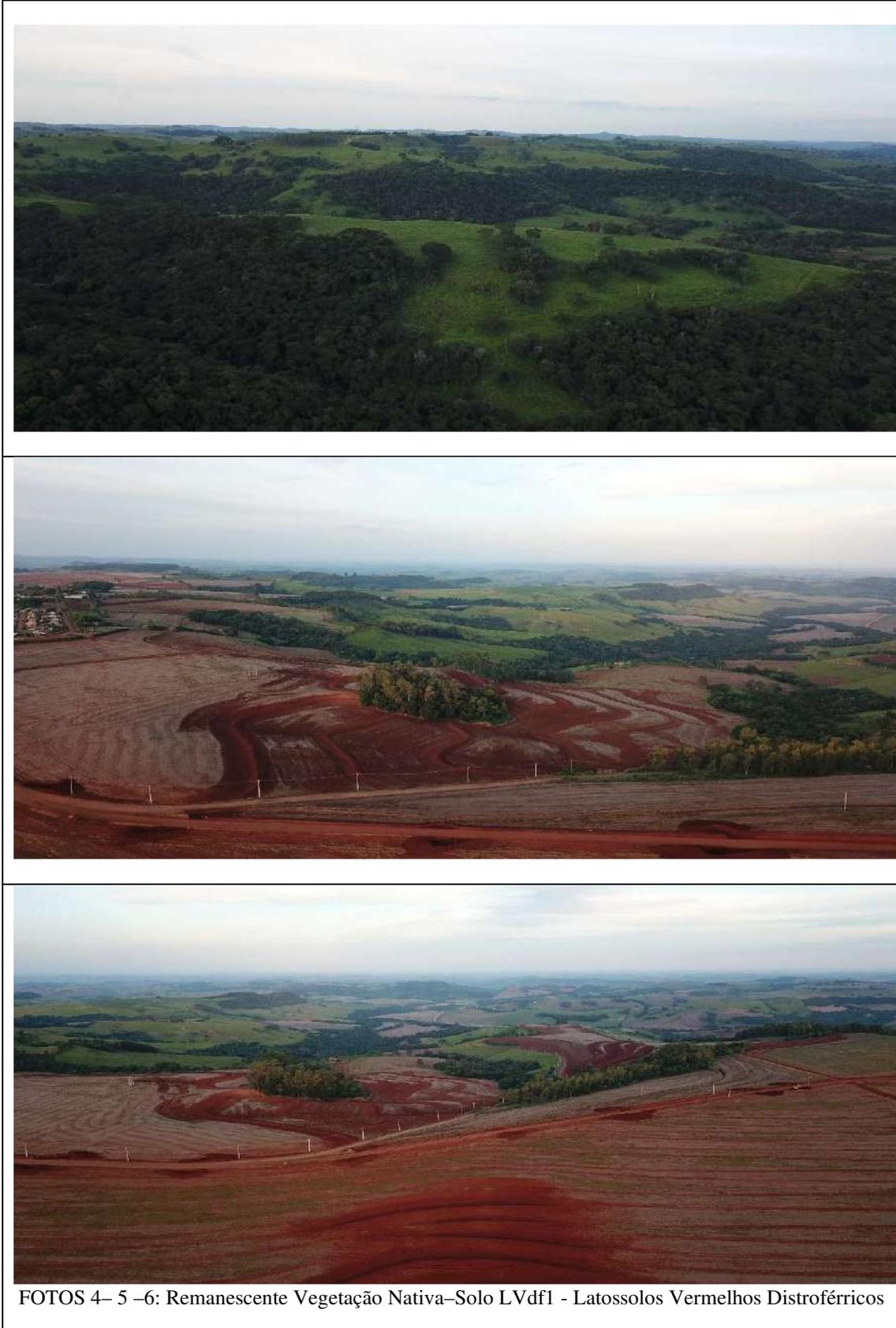
# DOC. 07

## DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



FOTOS 1 – 2 – 3: APP das diversas aguadas naturais em bom estado

C



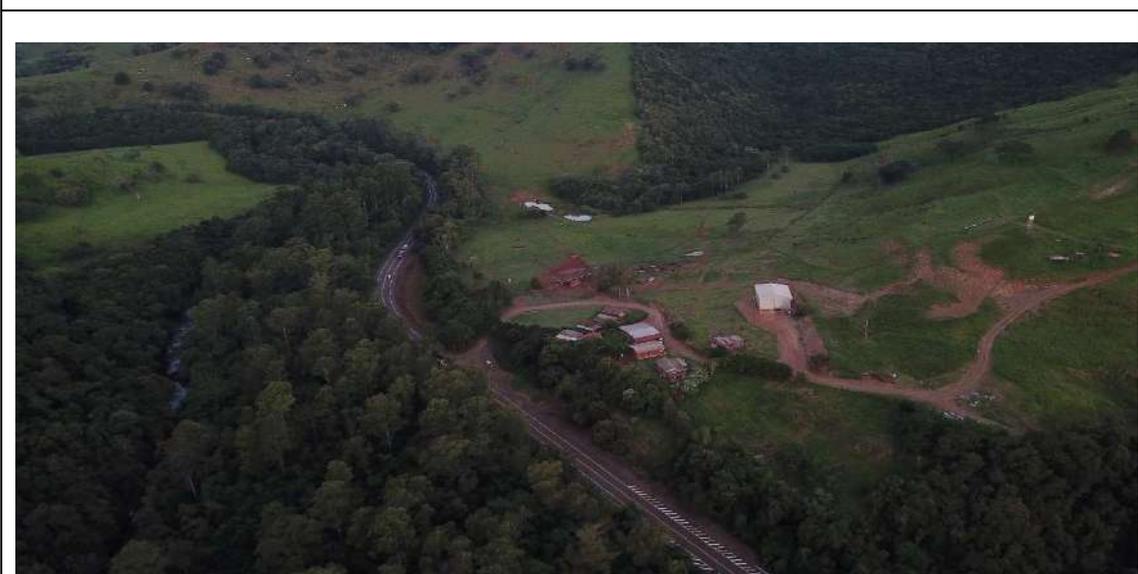
FOTOS 4- 5 -6: Remanescente Vegetação Nativa-Solo LVdf1 - Latossolos Vermelhos Distroféricos



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



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



FOTOS 13 – 14- 15: Estruturas de Armazenagem – Estradas – Fundiárias em bom estado.

# DOC. 08

## PREÇOS PESQUISADOS



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis  
Iretama - Paraná

ANO 1998

FICHA 01

OFICIAL

MATRÍCULA N.º 157.

02 de setembro de 1998.- Protocolo nº 52

**IMÓVEL:**- Uma área de terras medindo 611.600,00 m2., parte do lote nº 98, da Gleba nº 3, Núcleo Cancã, da Colônia Centu, do Município de Roncador, desta Comarca, confrontando:- "A Leste," - pela Sanga "G", com terras do lote nº 96., A Sudeste, por linha seca com terras do lote nº 99; A Sudoeste, por uma linha seca, com terras do lote nº 98-Remanescente. A Noroeste, pelo Rio Cancã, com terras ocupadas por Ascindino José da Rosa e com terras do lote nº 109".

**PROPRIETÁRIOS:**- ORLANDO DA FONSECA, brasileiro, casado com Lucinei de Oliveira Fonseca, sob o regime de comunhão parcial de bens, agricultor, residente no mun. de Roncador-Pr., CI. nº 12.870.247-SP e CPF. nº 044.439.178-96, filho de Abílio da Fonseca e Maria Von Stein Fonseca, nascido em Quatã-SP., aos 25.04.62; LUIZ LAUDELINO SOARES:- brasileiro, casado com Marcia da Fonseca Soares, sob o regime de comunhão parcial de bens, engº Agrônomo, residente em Roncador-Pr; CI. nº 14.067.811-SP e CPF. nº 039.702.838-50, filho de Pedro Laudelino Soares e Geralda Laudelino Soares, nascido em Sapezal-SP., aos 12.12.62. **OBS:-** O imóvel desta matrícula fica pertencendo aos proprietários na seguinte proporção. Ao sr. Orlando da Fonseca, fica pertencendo uma área de terras medindo 324.800,00 m2., e ao Sr. Luiz Laudelino Soares, fica pertencendo uma área de terras medindo 286.800,00 m2.

**MATRÍCULA ANTERIOR:**- Nº 361, do Livro 2-RG, do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão - Pr.- Emolumentos: NÍL. Dou Fé, O Oficial,

AV-1/157 - 02 de setembro de 1998. Certifico, que na matrícula

SEGUE NO VERSO



R.-61/M-157 Prenotação nº 43.166 de 03/07/2023. **COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: LUIZ LAUDELINO SOARES**, C.I. RG. Nº14.067.811-6/SSP/SP, expedida na data de 26/01/2013 e CPF/MF Nº 039.702.838-50, natural de Paraguaçu Paulista/SP, filho de Pedro Laudelino Soares e Geralda Laudelino Soares, com 60 anos de idade, nascido na data de 12/12/1962, engenheiro agrônomo, email: não consta e sua mulher **MARCIA DA FONSECA SOARES**, C.I. RG. Nº1.791.841-0/SSP/SP, expedida na data de 08/11/1983 e CPF/MF Nº 086.549.078-35, natural de Quatá, filha de Abilio da Fonseca e Maria Vom Stein da Fonseca, com 57 anos de idade, nascida na data de 12/08/1965, do lar, email: não consta, ambos brasileiros, capazes, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento lavrado sob termo nº1.077, no Livro NºB-25, às folhas Nº208, no Cartório do Registro Civil de Quatá-SP, na data de 11/04/1987, residentes e domiciliados na Avenida Afonso Botelho Nº1459, Centro, Campo Mourão-PR, CEP 87.300-040. **ADQUIRENTE: RIO CANCAN ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS LTDA.**, pessoa jurídica, CNPJ/MF Nº 30.802.719/0001-07, com sede na Rua Desembargador Motta Nº2350, Aptº 1201, andar 12 em Curitiba-PR neste ato representado por seu Sócio Administrador **THIAGO JOSE SILVEIRA PINTO** - C.I. RG. Nº6.735.298-0/SSP/PR, expedida em 22/01/1993, natural de Curitiba/PR, filho de Jurandir Silveira Pinto e Rosa Boiko Pinto, nascido em 25/07/1978, maior e capaz e CPF/MF Nº 004.669.739-00, brasileiro, casado, conforme Certidão de Casamento lavrado sob termo nº 3.509, no Livro Nº B-18, às folhas Nº 073 neste Cartório, em data de 01/07/2006, agricultor, residente e domiciliado na Av. São Pedro Nº1.286, Roncador-PR., nos termos de conforme Clausula Sexta da Primeira Alteração Contratual e Consolidação, datada de 27/08/2018, com Registro na Junta Comercial do Paraná em 26/09/2018, 13:02 sob nº20184980674. Protocolo: 184980674 de 14/09/2018. Código de Verificação: 11804059638., NIRE: 41208821388. **TÍTULO: Venda e Compra. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel rural, lavrada pelo Tabelionato de Notas do Município de Roncador, Comarca de Iretama-PR, aos 28/04/2023, no Livro nº 115-N, folhas 31/32. VALOR: R\$2.189.528,00** (dois milhões cento e oitenta e nove mil e quinhentos e vinte e oito reais). **EMITIDA A DOI**, conforme IN nº 1.112 de 28.12.2010, da Receita Federal do Brasil. Foram apresentadas as seguintes **CERTIDÕES: Guia GR-DAM-ITBI Nº82/2023, da Prefeitura Municipal de Roncador-PR., datada de 18/04/2023, no valor de R\$43.790,56, 2% sobre o valor de R\$2.189.528,00, recolhida em Agência do SICREDI desta cidade, autenticação nº6558. C01C.2FD4.1C2A.3788.60B1.A37, em data de 18/04/2023; Poder Judiciário da União - Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região - Certidão Negativa de Ações Trabalhistas do 1º Grau em nome de: Luiz Laudelino Soares, sob nº14952416/2023 e em nome de Marcia da Fonseca Soares, sob nº14952754/2023, datadas de 11/04/2023. Validade: 08/10/2023 - 180 dias; Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. Número do Imóvel na Receita Federal **NIRF: 0.434.030-2**. Certidão emitida via Internet em 11/04/2023. Válida até 08/10/2023. Código de controle da certidão: 754A.DOE9.2A12.2C90. Confirmada a Autenticidade em 20/04/2023. **CCIR-2022 - Código do Imóvel Rural: 950.033.512.257-2; Denominação do Imóvel Rural: LOTE 98 Gleba 03 (Mat 157); Área total (ha): 61,1600; Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva; Módulo Rural (ha): 16,0416; N. Módulos Rurais: 3,36; Módulo Fiscal (ha): 20,0000; Nº Módulos Fiscais: 3,0580; F.M.P.: 2,00;****

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
**Iretama - Paraná**

ANO	2023
FICHA	14

*Thiago Cortes Rezende Silveira*  
 Oficial Titular

**MATRÍCULA N.º** 157

**Registro do CAR: PR-4122503-65A1.C4D5.3975.4164.948F.3705.B73B.B99E;** Data do Registro: 02/05/2016; **Guia FUNREJUS n°0000000055603502-0, no valor de R\$4.379,06** recolhida em data de hoje em 27/04/2023.; Certidão Negativa de Débitos Ambientais - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - Instituto Ambiental do Paraná. Certidão N°1704189. Certidão Fornecida para CPF: 086.549.078-35; Certidão Negativa de Débitos Ambientais Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos Instituto Ambiental do Paraná. Certidão N°1704188. Certidão Fornecida para CPF: 039.702.838-50; Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Certidão Positiva com Efeitos Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de MARCIA DA FONSECA SOARES. Emitida em 28/04/2023. Válida até 25/10/2023. Código de Controle da Certidão: DEOC.4CBB.95A1.04371; Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Certidão Positiva com Efeitos Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de LUIZ LAUDELINO SOARES. Emitida em 28/04/2023. Válida até 25/10/2023. Código de Controle da Certidão: 0790.4CFE.F741.2564. O outorgado dispensa as Certidões Negativas de Débitos Estaduais, conforme decreto n°93.240 de 09/09/86, bem como as certidões negativas da Receita Federal conforme Lei N°13.097 /2015, dispensando também as Certidões Negativas do Cartório Distribuidor da Comarca dos Outorgantes, como também da Comarca do Imóvel da presente Matrícula. **Consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB**, utilizando-se como parâmetro o número de inscrição no CPF/RFB das partes, tendo a pesquisa retornado negativa em relação a todas elas, conforme códigos **HASH:** 31e2.ce58.3b06.c17b.3a46.0a64.e60b.dc 11.a93e.3f7b; 24f3.70ba.4d15.e2b0.6fca.778d.12ad.2068.16a8.92b8, cc5d.4fda.daeb.9cfd.7860.68b7.66a4.220c.693e.4058, obtendo todos Resultado: Negativa. **DEMAIS CERTIDÕES:** Conforme o título. Custas: R\$ 1.153,61, sendo Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 31,82, Fundep: R\$ 53,03 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 05 de julho de 2023. Selo digital: SFRI2.s581v.MQPNQ-mz5Gy.F608q. Dou Fé, *Thiago Cortes Rezende Silveira* (Thiago Cortes Rezende Silveira) Oficial Titular.

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula n° 157.

Custas: (145,17 VRC) = R\$ 61,96 sendo Buscas R\$1,66; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$0,50 . ISS: R\$ 1,20. FUNREJUS: R\$ 10,04. FADEP: R\$ 2,01

Selo Digital N° SFRI2.C5XPv.jWzeu-ybYaN.F608q

Consulte esse selo em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>.

Iretama, 15 de 4 de 2024



Thiago Cortes Rezende Silveira - Oficial Titular



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

### LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis  
Iretama - Paraná

ANO .....

FICHA .....

OFICIAL

#### MATRÍCULA N.º 914:-

20 de abril de 1999.- Protocolo nº 705:-

**IMÓVEL:-** Lote de Terras nº 8-R, subdivisão do lote nº 8, da Gleba nº 1, da Colônia Muquilão, com a área de 120.395,00 m2., ou 12,03 ha., iguais a 4,97 alqueires, Município de Roncador-Pr., - desta Comarca.- Com as seguintes confrontações limites:- A Nor-deste: Confronta com o lote nº 8, por linha seca e reta com rumo 65º07' NO, na distância de 306,00 m. A Sudeste: Confronta com o lote 8-A-1, por linha seca e reta com rumo 39º10' NE, na distância de 532,00 m. A Sudoeste: Confronta com a Gleba nº 3, Canca, por linha seca e reta com rumo 67º07' NO, na distância de 306,00 m. A Noroeste: Confronta com o lote nº 8, por linha seca e reta, com rumo 39º10' NE, na distância de 509,00 m.- Orientação dos Rumos: Norte Magnético.-

**PROPRIETÁRIO:-** ANTONIO FRANCISCO DE OLIVEIRA, brasileiro, casado com Marcimina Francisca de Oliveira, sob o regime de comunhão de bens, agricultor, residente em Fazenda São Domingos, Mun. de Luiziana-Pr., CI. 5.162.899-3-Pr., e CPF. 198.248.749-68.-

**MATRÍCULA ANTERIOR:-** Nº 16.920, do lvº 2-RG., do 2º Ofício do Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão-Pr.- Emolumentos. - NIHIL. Dou fé, O Oficial,

R-1/914.- 20 de abril de 1999.- Protocolo nº 705.-

**TRANSMITENTE:-** ANTONIO FRANCISCO DE OLIVEIRA - CI. 5.162.899-3-Pr., e s/m. Marciana Francisca de Oliveira - CC. nº 1.054, fls. 465, lvº 2-B, do CRC. de Itacorá-São Miguel do Iguaçu-Pr., inscritos no CPF. nº 198.248.748-68, brasileiros, casados, lavrador e aposentada Interditada, domiciliados e residentes em Corbélia-Pr., neste ato ela representada por seu curador seu marido Sr. Antonio Francisco de Oliveira, já qualificado, conforme interdição Autos 73/94, da Comarca de Mamborê-Pr.- **ADQUIRENTE:-** JOSÉ GONÇALVES DE JESUS, CI. 1.955.392-Pr., e CPF. 414.135.559-34, brasileiro, casado com Vanda Martins Luiz Gonçalves, sob o

SEGUE NO VERSO...



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Iretama - Paraná



Thiago Cortes Rezende Silveira  
Oficial Titular

2023

ANO

FICHA

5

**MATRÍCULA N.º** 914

Av.-6/M-914 - Prenotação n.º 43.309 de 27/07/2023. **IMÓVEL DE LOCALIZAÇÃO DE PENHOR.** Nos termos do art. 167, II, 34, da Lei Federal n.º 6.015/73, procedo a presente averbação para constar que está localizado no imóvel desta matrícula o penhor registrado no registro auxiliar n.º 14.813. Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 27 de julho de 2023. Selo digital: SFR12.n5KVv.4XzTp-YaX43.F608q. Dou Fé,  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

Av.-7/M-914 Prenotação n.º 44.044 de 27/11/2023. **CADASTRO INCRA, NIRF E CAR:** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Rural lavrada no Tabelionato de Notas do Município de Roncador, Comarca de Iretama-PR, aos 17/11/2023, Livro n.º 116-N, folhas 157/158, acompanhado do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR do presente exercício (2023), Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural e Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta Matrícula encontra-se registrado no **CAR sob n.º PR-4122503-2256.074A.182C.48E3.9A81.4579.AE04.FD2D.** Data do Registro: 26/04/2022 15:14:05; **INCRA sob n.º 719.170.002.232-9;** e **NIRF sob n.º 2.368.008-3.** Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 08 de dezembro de 2023. Selo digital: SFR12.85Inv.s8zdc-8qj4X.F608q. Dou Fé,  (Thiago Cortes Rezende Silveira) Oficial Titular.

R.-8/M-914 Prenotação n.º 44.044 de 27/11/2023. **COMPRA E VENDA: TRANSMITENTES: FELLIPE ESTEFANI DE SOUZA** - C.I. RG. N.º11.066.564-4/SSP/PR, expedida na data de 19/06/2007 e CPF/MF N.º 096.896.619-57, natural de Roncador/PR, filho de Cezar Estefani de Souza e Marcilene Choptian, com 28 anos de idade, nascido na data de 02/06/1995, agricultor, email: não consta e sua mulher **ALINE RAFAELA FELIPE DE SOUZA** - C.I. RG. N.º13.379.249-0/SSP/PR, expedida na data de 07/08/2018 e CPF/MF N.º 095.340.739-03, natural de Roncador/PR, filha de Isidoro Felipe e Maria Solange Pereira de Oliveira, com 27 anos de idade, nascida na data de 04/05/1996, estudante, email: não consta, ambos brasileiros, capazes, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento lavrado sob termo n.º4143, no Livro N.º21, às folhas N.º107, no CRC de Roncador-PR, na data de 25/05/2018, residentes e domiciliados na Rua Paranagua, n.º429, Roncador-PR, CEP 87.320-000. **ADQUIRENTES: AGUINALDO BONILHA PILLA,** portador da Cédula de Identidade Profissional n.º 62.663/OAB/PR, expedida na data

de 06/06/2012, portador da Cédula de Identidade nº 6.500.578-6/SSP/PR e CPF/MF Nº 022.330.579-02, natural de Mariluz/PR, filho de João Bonilha Thiamisso e Adovanir Pilla Bonilha, com 45 anos de idade, nascido na data de 07/05/1978, advogado, email: bonilhapilla2009@hotmail.com, casado com **SANDRA MARCIA BONILHA PILLA** - C.I. RG. Nº6.296.791-9/SSP/PR, expedida na data de 17/05/2001 e CPF/MF Nº 866.830.559-04, natural de Roncador/PR, filha de João Maria Neves Dos Santos e Joana Izaquel Dos Santos, com 48 anos de idade, nascida na data de 04/07/1975, professora, email: não consta, ambos brasileiros, capazes, casados sob o regime de Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento lavrado sob termo nº3265, no Livro NºB-17, às folhas Nº29, no Cartório de Registro Civil de Roncador - PR, na data de 29/12/2000, residentes e domiciliados na Rua Santa Catarina Nº 240, centro, Roncador-PR, CEP 87.320-000. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de imóvel rural, lavrada pelo Tabelionato de Notas do Município de Roncador, Comarca de Iretama-PR, aos 17/11/2023, no Livro nº 116-N, folhas 157/158. **VALOR: R\$460.000,00** (quatrocentos e sessenta mil reais). Emitida a **DOI**, conforme IN nº 1.112 de 28.12.2010, da Receita Federal do Brasil. Foram apresentadas as seguintes **Certidões:** Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. Número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 2.368.008-3**, emitida via Internet em 16/11/2023 Válida até 14/04/2024. Código de controle da certidão: AF89.C78B.44C3.7805, e confirma da autenticidade da Certidão em 16/11/2023; Poder Judiciário da União - Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região - Certidão Negativa de Ações Trabalhistas do 1º Grau em nome de: Aline Rafaela Felipe de Souza e Fellipe Estefani de Souza, datadas de 16/11/2023, válida por 180 dias; Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de: Fellipe Estefani de Souza. Emitida em 27/07/2023. Válida até 23/1/2024. Código de Controle da Certidão: 8997.2655.FBA3.FB3D. confirmação da autenticidade da Certidão em 16/11/2023; Ministério da Fazenda. Secretaria da Receita Federal do Brasil. Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, em nome de: Aline Rafaela Felipe de Souza. Emitida em 16/11/2023. Válida até 14/05/2024. Código de Controle da Certidão: 3A0D.122C.A6A9.F88F. confirmação da autenticidade da Certidão em 16/11/2023; Do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis Inter vivos - **ITBI. Guia GR-DAM-ITBI Nº.255/2023**, da Prefeitura Municipal de Roncador, datada de 17/11/2023, no valor de R\$9.200,00 (nove mil e duzentos reais) 2% sobre o valor de R\$460.000,00 (quatrocentos e sessenta mil reais), recolhida, em data de 17/11/2023, autenticação eletrônica 728E.4A3D.1ABA.E4B3.252E.D509.7CE; Consultada a **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB**, utilizando-se como parâmetro o número de inscrição no CPF/RFB das partes, em data de 23/11/2016, tendo a pesquisa retornado negativa em relação a todas elas, conforme códigos **HASH:** CPF Nº 096.896.619-57, HASH nº fa18.1032.f386.63fe.d4b9.32d6.2c2e.da2e.457d.babb, resultado: negativa; CPF Nº 095.340.739-03, HASH Nº f9fc.fa05.9ª57.b767.dc64.db06.26c5.45ª9.d825.2bcc, resultado: negativa; **FUNREJUS: Guia FUNREJUS nº 0000000059054422-7**, no valor de **R\$920,00**, recolhida em data de 17/11/2023. **Demais Certidões:** conforme o título. **Cadastro: Registro do CAR: PR-4122503-2256.07A.182C.48E3.9A81.4579.AE04.FD2D.** Data do Registro: 26/04/2022 15:

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis  
Iretama - Paraná

ANO 2.000

FICHA 01

**MATRÍCULA Nº 2.134.-\***

31 de Julho de 2.000. Protocolo nº 2.152.-\*

**IMÓVEL:** Lote de terras nº 40, com a área de 3,8 alqueires, ou seja, 91.960 m<sup>2</sup>, situado na 3ª Seção da Gleba Iretama, destacada da Gleba nº 11, Colônia Imquilão, município de Iretama, nesta comarca e possuindo os seguintes limites e confrontações: O marco 1 está situado na estrada vicinal que passa no alto do espigão entre os córregos das Antas e Maibuch; desse marco, segue pela mencionada estrada, no rumo de 63º00' NW, na distância de 91' m., até no marco 4; desse pela divisa lateral do lote nº 38, no rumo de 27º00' SW, até na margem do córrego Maibuch aos 998 m., local do marco 3; donde a juzante se encontra o marco 2 aos 91 m. de largura normal, sobre a mesma margem do córrego; desse marco, pela divisa da fração nº 40-A, no rumo de 27º00' NE, na distância de 1.030 m., até o marco 1, ponto de partida.-\*

**PROPRIETÁRIA:** HERCULANA MOREIRA DE CARVALHO, brasileira, solteira maior, do lar, residente em Iretama-PR.-\*

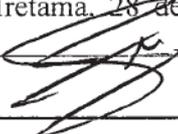
Registro anterior: Transcrição nº 22.520, no livro 3-K de Transcrição das Transmissões do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão-PR. Emolumentos: Nihil. Dom Fé. O Oficial

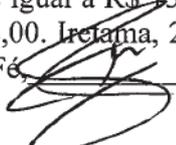
R- 001-0002134-Protocolo:-0025107-Data:-06 de junho de 2013.-

**TRANSMITENTE:** O Inventário e Partilha de Bens, dos Bens deixados pelo falecimento de HERCULANA MOREIRA DE CARVALHO - C.I. RG. nº 5.778.566-7-SSP-Pr., expedida em 06.06.1989 e CPF. nº 043.348.229-08, era brasileira, solteira, residia e domiciliava na cidade e Comarca de Jundiá SP. **ADQUIRENTE:** JOÃO DOS SANTOS SANSÃO - C.I. RG. nº 8.244.913-2-SSP-Pr., expedida em 01.12.2010 e CPF. nº 033.804.729-80, brasileiro, solteiro, maior e capaz, lavrador, domiciliado e residente na cidade de Iretama - Pr. **TÍTULO:** Adjudicação. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Inventário e Partilha de Bens, com Adjudicação, lavrada pelo Tabelionato e Registro Civil Keller, da cidade e Município de Roncador - Pr., aos 15 de março de 2.013, às fls. 047/048, do Ivº 03. **VALOR:** R\$ 50.000,00. Consta no Título:

500 fichas - 4/2000 - graficenter - telefax 523-4941

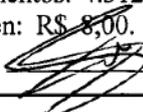


Emolumentos: 630,00 VRC igual a R\$ 154,98, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 4,64, Fundep: R\$ 7,74 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 28 de julho de 2023. Selo digital: SFRI2.n5nVv.4XzTp-vaJ43.F608q. Dou Fé.  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

Av.-9/M-2.134. Prenotação nº 43.477 de 17/08/2023. **CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** De conformidade com instrumento Particular de Aditivo, datado em Iretama - PR, aos 17 de Agosto de 2023, de emissão da Cooperativa de Crédito, Poupança e Investimento Vale do Piquiri ABCD - Sicredi Vale do Piquiri ABCD PR/SP, Ag. de Iretama - PR, por seus representantes legalmente constituídos, devidamente assinado e reconhecido firma, **FOI AUTORIZADO BAIXA DA HIPOTECA em segundo (2º) GRAU - R-007, desta matrícula.** Custas: R\$ 175,38, sendo Emolumentos: 630,00 VRC igual a R\$ 154,98, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 4,64, Fundep: R\$ 7,74 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 22 de agosto de 2023. Selo digital: SFRI2.W5UWv.FfzPj-CQN4A.F608q. Dou Fé.  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

Av.-10/M-2.134. Prenotação nº 43.589. **AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO RURAL.** Por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrado pelo Tabelionato de Notas da Cidade de Iretama - PR, procedo a presente averbação para constar **Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural nº 767D.11FF.5179.5FF7; referente ao Imóvel NIRF n.º 0.424.832-5; Certificado de Cadastro do CCIR - Código do Imóvel: 719.099.004.391-3 e Registro no CAR:PR-4110805-8194.0CEA.A8E2.4A6D.BED1.1CE0.A091.6530.** Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00 Iretama, 12/09/2023. Selo digital: SFRI2.V5Pfv.FwPF8-A5JGd.F608q. Dou Fé.  Fernanda Nascimento da Silva (Escrevente Substituta Legal).

R.-11/M-2.134 - Prenotação nº 43.589 de 04/09/2023. **VENDA E COMPRA. TRANSMITENTE: NOEL DIAS**, brasileiro, pecuarista, maior e 634.091.609-06, portador da carteira de identidade n.º 4.671.686-8, expedida pela capaz, inscrito no CPF/MF sob o n.º SESP/PR, nascido em 06/06/1968, filho de Lauriano Dias e Benta Marinho, natural de Campo Mourão-PR, e sua mulher, **SHIRLEY D'APARECIDA SANTOS**, brasileira, empresária, maior e capaz, inscrita no CPF/RFB sob o n.º 816.155.669-53, portadora da carteira de identidade n.º 4.244.557-6, expedida pela SESP/PR, nascida em 13/03/1967, filha de Otacilio José dos Santos e Cacilda Ilma dos Santos, natural de Iretama-PR, casados entre si, desde 25/09/2015, pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme assento de casamento n.º 4.368, lavrado no Livro n.º B-19, fls. 14, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama-PR; ambos residentes e domiciliados na Avenida Paraná, n.º 55, Centro, nesta Cidade e Comarca de Iretama- PR, CEP: 87280-000; **ADQUIRENTE: M&A HOLDING LTDA**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o 48.777.250/0001-69, com atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Paraná JUCEPAR sob n.º 41211171046 (NIRE), em 01/12/2022, com sede e domicílio na Rua José de Abreu, n.º 230, Guatupê São José dos Pinhais-PR, CEP: 83060-546, neste ato representada por seu sócio-administrador:

dando conta de que os Outorgantes Vendedores não constam, como Devedores Trabalhistas; Certidões judiciais cíveis negativas, com números de controle 8231594 e 8231607, códigos de validação: 2160358021 e 2341679893, expedidas via internet em 30/08/2023, pela Justiça Federal da 4ª Região, certificando que não constam de classes, cíveis em tramitação contra OS Outorgantes Vendedores; Certidões judiciais negativas da Justiça do Trabalho, relativas às pessoas dos Outorgantes Vendedores, com códigos de verificação: 34.941.675.750 e 34.941.609.374, expedidas via internet em 30/08/2023, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, dando conta de que, "até a presente data, NÃO CONSTAM ações trabalhistas neste Tribunal Regional, em tramitação ou arquivadas provisoriamente, ajuizadas em face da pessoa física identificada pelos dados fornecidos pelo solicitante e de sua inteira responsabilidade"; Documentos oficiais de identificação das partes e/ou de seus procuradores. Nesta data, foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, utilizando-se como parâmetro o número de inscrição no CPF/CNPJ das partes, tendo a pesquisa retornado negativa em relação a elas, conforme códigos HASH: Noel Dias: 256f.f7f1.f024.bdc3.7a8d.239f.04c0.96dc.fe7b.7a53; Shirley D'Aparecida dos Santos: 2910.26b6.c0de.c27f.394c.le33.9fa3.a57a.feb4.0a3e;;de67.4eaf.c7c4.9c27.d10f.a042.58c3.afeb.ec4b.6552. Foi dispensada a apresentação das seguintes certidões relativas aos Outorgantes Vendedores, o que faz por sua conta e risco, isentando esta Serventia de qualquer responsabilidade a esse título: Certidões Negativas de Débitos Municipais e da Dívida Ativa Municipal; Certidões judiciais negativas de distribuição cível da justiça estadual. Foi emitida a doi conforme 1112/2010. Custas: R\$ 1.153,61, sendo Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 31,82, Fundep: R\$ 53,03 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 12/09/2023. Selo digital: SFRI2.V5kfv.FwPF8-X5WGd.F608q. Dou Fé,  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 2.134.

Custas: (145,17 VRC) = R\$ 61,96 sendo Buscas R\$1,66; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$0,50 . ISS: R\$ 1,20. FUNREJUS: R\$ 10,04. FADEP: R\$ 2,01

Selo Digital Nº SFRI2.C5RPv.jWzeu-HbbaN.F608q

Consulte esse selo em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>.

Iretama, 15 de 4 de 2024



Thiago Cortes Rezende Silveira - Oficial Titular



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

Registro de Imóveis  
Iretama - Paraná

ANO 2.001

FICHA 01

### MATRÍCULA N.º 3.094.-

03 de Julho de 2.001.- Protocolo nº 3.484.-

**IMÓVEL:** LOTE de terras nº 2, subdivisão da "Fazenda Marilú", situado no Trato Isolado Muquidão, com a área de 14.6509 há., já inclusas as área de 2,9302 há., de reserva legal e 0,948 há., de preservação permanente, Município de Iretama-Pr., Comarca de Iretama-Pr., com os seguintes limites e confrontações:- **NORTE:** Confronta-se com Jorge José da Silva. **ESTE:** Confronta-se com estrada Municipal que dá acesso a Venda Azul e lote 3.- **SUL:** Confronta-se com lote 3, do Trato Isolado Muquidão. **OESTE:** Confronta-se com lote 1. (a) Elisiane Ribeiro Sacco.- *Eng. Civil – CREA 33.374 –D*

**PROPRIETÁRIOS:** **ELIAS DAHER** – Cédula de Identidade RG N.º 173.393-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o N.º 003.549.969-91, e sua esposa D<sup>a</sup> HELENA DAHER – Cédula de Identidade RG N.º 649.882-SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o N.º 004.636.889-29, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Universal de Bens, anterior a vigência da Lei N.º 6.515/77, agricultor e empresária, residentes e domiciliados na Av. Higienópolis n.º 369, Centro, Londrina-Pr.; 2)- Sr. **ELIAS DAHER FILHO** - Cédula de Identidade RG N.º 2.074.217-8- SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o N.º 363.355.099-20 e sua mulher D<sup>a</sup> PATRICIA VIOLANTE PERES DAHER – Cédula de Identidade RG N.º 34.979.852-7-SSP-SP, inscrita no CPF/MF sob N.º 035.449.019-27 e Certidão de Casamento N.º 28.814, fls. 117, Livro N.º B-127 do Cartório de Registro Civil – 1º Ofício de Londrina-PR, brasileiros, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, agricultor e do lar, residentes e domiciliados na Av. Higienópolis n.º 369, Centro, Londrina-Pr.; 3)- **EMIR ELIAS DAHER** - Cédula de Identidade RG N.º 1.318.476-SSP/PR e inscrito no CPF sob o n.º 533.570.199-49 e sua esposa D<sup>a</sup> LUCIANE BAPTISTA DAHER - Cédula de Identidade RG N.º 2.096.662-SSP/PR e inscrita no CPF sob o n.º 451.112.949-53 e Certidão de Casamento N.º 3.780, fls. 80, Livro N.º B-19 do Cartório de Registro Civil, 2º Ofício de Londrina-PR, brasileiros, casados sob o Regime de Separação de Bens, agricultor e do lar, residentes e domiciliados na Av. Higienópolis n.º 369, Centro, Londrina-Pr.; 4)- **CIBELE HELENA DAHER** – Cédula de Identidade RG N.º 3.156.880-3- SSP/PR e inscrita no CPF/MF sob o N.º 540.398.869-68, brasileira, médica, assistida por seu marido Sr. WILLIAN ELIAS DAHER – Cédula de Identidade RG N.º 1.966.098-4-SSP-SP e CPF/MF N.º 007.436.668-87, brasileiro, arquiteto, casados após a Lei Federal N.º 6.515/77, sob o Regime de Separação de Bens, conforme Escritura de Pacto Antenupcial, registrada sob N.º 6.870, no 14º Ofício de Registro de Imóveis da Capital de São Paulo, ambos residentes e domiciliados à Rua Afonso Celso, 69 – Vila Mariana-São Paulo-SP.; 5)- **HELENA DAHER** – Cédula de Identidade RG N.º 3.146.140-5-SSP-PR e inscrita no CPF/MF sob o N.º 059.409.348-11, brasileira, solteira, maior,



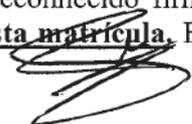
**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

Iretama - Paraná

  
Thiago Cortes Rezende Silveira  
Oficial TitularANO 2.01704

FICHA

**MATRÍCULA N.º 3.094.-**

AV-003-0003094-Protocolo:-0032229-Data:-22 de junho de 2017. De conformidade com instrumento particular datado de 30 de Maio de 2.017, de emissão do Banco do Brasil S.A., por sua representante legalmente constituída, devidamente reconhecido firma, **foi autorizado a BAIXA da Hipoteca em 1º Grau, existente no R-1 desta matrícula.** Emolumentos: 191,08 VRC.R\$.34,77 + R\$.4,40(selo). 22.06.2.017. Dou Fé.  (Arlindo Piacentini Filho). Oficial Designado.-

Av.-4/M-3.094-Prenotação n.º 42.556 de 03/04/2023. AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO RURAL. Conforme Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Rural, lavrada pelo Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Iretama-PR., aos oito dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e três (08/03/2023), às fls. 011F – 013Vº; procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob n.º 999.954.085.960-4 na Receita Federal - NIRF n.º. 6.239.566-1 e no CAR sob n.º. PR-4110805-44DA35974B8C4170918F0EE73B3398DB; Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 10 de maio de 2023. Selo digital: SFR12.q5Ajv.R2zEG-pPxam.F608q. Dou Fé.  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

R.-5/M-3.094 - Prenotação n.º 42.556 de 03/04/2023. VENDA E COMPRA. TRANSMITENTE: JOÃO CARLOS SOUZA DIAS, brasileiro, lavrador, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o N.º. 745.242.679-72, portador da carteira de identidade n.º. 5.039.393-3, expedida pela SESP/PR, nascido em 07/06/1969, filho de José de Souza Dias e Terezinha de Lourdes Oliveira Dias, natural de Xambrê-PR, endereço eletrônico: não informado, e sua mulher, CLEIDE MARIA DOS SANTOS DIAS, brasileira, agricultora, maior e capaz, inscrita no CPF/RFB sob n.º. 036.056.359-70, carteira de identidade n.º. 8.791.353-8, expedida pela SESP/PR, nascida em 16/07/1971, filha de Jorge dos Santos-Filho e Adelina Maria Honnoria dos Santos, natural de Iretama-Pr, endereço eletrônico: não informado; casados entre si, desde 09/06/1990, pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme assento de casamento n.º. 2.826, lavrado no Livro n.º. B-13, às fls. 290-vº, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama - PR; ambos residentes e domiciliados na rua Marechal Rondon, n.º. 518, Centro, nesta Cidade e Comarca de Iretama - PR, CEP: 87.280-000, certifico que os vendedores encontram-se neste ato representados por seu bastante procurador Esmeraldo Borini, adiante qualificado, tudo conforme procuração pública lavrada em 28/04/2016, no livro n.º 50-P, fls 19/20, da serventia, não constando a margem do ato substabelecimento, revogação, cancelamento ou quaisquer outras anotações ou averbações. ADQUIRENTE: ESMERALDO BORINI, brasileiro, agricultor, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o n.º. 209.788.989-15, portador da carteira de identi-

dade nº. 856.415-9, expedida pela SSP/PR, nascido em 04/11/1951, filho de Fermino Borini e Josefina Barione Borini, natural de Londrina - PR, endereço eletrônico: não informado; casado, desde 04/11/1978, pelo regime da comunhão parcial de bens, com Izilda Fanti Borini, brasileira, casada, do lar, inscrita no CPF/RFB sob o nº. 033.992.519-12, portadora da carteira de identidade nº. 178.807-4, expedida pela SESP/PR, nascida em 22/03/1958, filha de Diomiro Marassi Fanti e Josephina Sperandio Fanti, natural de Araongas - PR, endereço eletrônico: não informado, tudo conforme assento de casamento nº. 676, lavrado no Livro nº. B-9, às fls. 165-vº, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama - PR; ambos residentes e domiciliados na Avenida Brasil, s/n, Distrito de Marilu, nesta Comarca de Iretama - PR, CEP: 87.280-000. TITULO: Venda e Compra. FORMA DO TITULO: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelionato de Notas de Iretama - PR, aos 08/03/2023, no Livro 106-N, folhas 011F-013Vº. VALOR: R\$ 500.000,00 (Quinhentos Mil Reais). Emitida a D.O.I, conforme IN/SRF 1.112 de 28/12/2010. Foram apresentadas as seguintes certidões: Guia GR-DAM-ITBI Nº 35/2023, da Prefeitura Municipal de Iretama - PR, datada em 27/02/2023, no valor de R\$10.000,00, 2% sobre o valor de R\$500.000,00, recolhida em data de 27/02/2023; Certidão Negativa de Débitos nº 157/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Iretama - PR em 05/03/2023, referente à contribuinte Cleide Maria dos Santos Dias, CPF: 036.056.359-70, dando conta de que " o contribuinte acima encontra-se regular com a Fazenda Pública Municipal, não constando débitos pendentes, até a presente data, referente a impostos e taxas municipais, ressalvado o direito da Fazenda Pública Municipal cobrar débitos posteriormente apurados, mesmo referentes a períodos compreendidos nesta certidão", código de autenticação: 360B91642FE29E92228EA12B3C193E19; certidão Positiva com efeitos de Negativa de Débitos nº. 156/2023, expedida pela Prefeitura Municipal de Iretama - PR em 05/03/2023, referente ao contribuinte João Carlos Souza Dias, CPF: 745.242.679-72, dando conta de que " o contribuinte acima citado encontra-se regular com a Fazenda Pública Municipal, todavia foi constatado que existem pendências não vencidas até a presente data em nome do mesmo", código de autenticação: D939FE463BECFD6915F6BF37042B685D; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural nº0749.15D4.EFA5.C6AE, referente ao imóvel de NIRF/RFB nº. 6.239.566-1, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, via Internet, às 01:01:36 do dia 05/03/2023, da qual constou que, "ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFV) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN)"; Certidões judiciais cíveis negativas, com números de controle 6166534 e 6166537, códigos de validação:14358616 e 494275835, expedidas via internet em 05/03/2023, pela justiça federal da 4ª Região, certificando que não constam processos de classes cíveis em tramitação contra os OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES); Certidão judiciais negativas da Justiça do Trabalho, relativas às pessoas dos OUTORGANTES VENDEDORES, com códigos de verificação: 17.272.698.333 e 17.272.732.610, expedidas via internet em 05/03/2023, pelo Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, dando conta de que, "até a presente data, NÃO CONSTAM ações trabalhistas neste Tribunal Regional, em tramitação ou

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS****Iretama - Paraná****Thiago Cortes Rezende Silveira**  
Oficial TitularANO **2.023**  
FICHA **05****MATRÍCULA N.º 3.094.-**

arquivadas provisoriamente, ajuizadas em face da pessoa física identificada pelos dados fornecidos pelo solicitante e de sua inteira responsabilidade; Certidão Negativas de Débitos Trabalhistas - CNDTs de ,ºs 9433356/2023 e 9433370/2023, expedidas, via internet, em 05/03/2023, pelo Tribunal Superior do Trabalho, dando conta de que o(s) OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES) não consta(m) como inadimplente(s) no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de nºs A1D2.E377.FEEA.8218 e 5260.611A.4239.7FB9, em nome do(s) OUTORGANTE(S) VENDEDOR(ES), expedidas pela Secretaria da Receita federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, via Internet, às 12:50:21 e 15:51:13 do dia 05/03/2023, as quais constou que, "ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN)". Certidões Negativas de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual de nº.s 029614363-90 e 029614364-07, expedidas, via internet, pela Secretaria de Estado da Fazenda - Receita Estadual do Paraná, das quais constou que, "ressalvado o direito da Fazenda Pública Estadual inscrever e cobrar débitos ainda não registrados ou que venham a ser apurados, certificamos que, verificando os registros da Secretaria de Estado da Fazenda, constatamos não existir pendências em nome do contribuinte acima identificado, nesta data", emitidas em: 05/03/2023, válidas até: 03/07/2023; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - 2022 - Código do Imóvel Rural:999.954.085.960-4; Registro no CAR: PR-4110805-44DA35974B8C4170918F0EE73B3398DB.; Documentos de identificação oficial das partes ou de seus procuradores. Nesta data, foi consultada a Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, utilizando-se como parâmetro o número de inscrição no CPF/RFB das partes, tendo a pesquisa retornada negativa em relação a todas elas, conforme códigos HASH: João Carlos Souza Dias: 814b.741b.2941.2a98.4304.12f9.b1a2.b845.ba6f.5395; Cleide Maria dos Santos Dias: 2bfa.1db7.cce7.6ae0.b3f8.e515.08fa.71cd.2ebd.6f33; Esmeraldo Borini: 256e.b6ar.001c.a5f9.97f2.dad2.8fbe.efd5.7a69.ac98. Custas: R\$ 1.153,61, sendo Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R\$ 1.060,75, ISS: R\$ 31,82, Fundep: R\$ 53,03 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 10 de maio de 2023. Selo digital: SFRI2.q5ajv.R2zEG-RP7am.F608q. Dou Fé, (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal

CERTIFICO e dou fé que a presente fotocópia é reprodução fiel da matrícula nº 3.094.

Custas: (145,17 VRC) = R\$ 61,96 sendo Buscas R\$1,66; Certidão de Inteiro Teor R\$38,55; SELO RI2 (FUNARPEN) R\$8,00; SELO RI3 (FUNARPEN) R\$0,50 . ISS: R\$ 1,20. FUNREJUS: R\$ 10,04. FADEP: R\$ 2,01

Selo Digital N° SFRI2.C5yPv.jWzeu-kbcaN.F608q

Consulte esse selo em <http://horus.funarpen.com.br/consulta>.

Iretama, 15 de 4 de 2024



Thiago Cortes Rezende Silveira - Oficial Titular



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Iretama - Paraná

ANO	<u>2.009</u>
FICHA	<u>01</u>

**MATRÍCULA N.º** 8.677.-

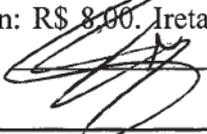
18 de Março de 2.009. Protocolo nº 16.597.

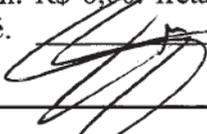
**IMÓVEL:** Lote de terras nº 47, com a área de 5,32 alqueires, da 3ª. Secção da Gleba Iretama, destacada da Gleba nº 11, Colônia Muquidão, município de Iretama-PR., nesta comarca, possuindo as seguintes divisas e confrontações: Partindo de um marco à margem direita da Água Tórta, na divisa com o lote nº 45-A; deste, desce a referida água pela mesma margem até novo marco; daí, segue por uma linha seca de rumo 36°50' SE com uma distância de 1.085,00 metros, confrontando com terras do lote nº 47-A até novo marco cravado na estrada da Água Tórta; deflete daí à direita, segue a referida rumo à Iretama, confrontando com terras do lote nº 46 atingindo novo marco; deste último, deflete novamente à direita, segue por outra linha de rumo NO 37°17' com uma distância de 1.154,00 metros até o marco inicial. INCRA Nº 719.099.010.294.-

**PROPRIETÁRIOS:-** **MARIA DE GODOI CRUZ**, C.P.F. nº 390.391.109-72, casada, doméstica, nascida em Cambira-PR., aos 04-08-57, com C.C. nº 350, lvº B-9 do CRC de Iretama-PR.; **LOURDES FRANCO DA SILVA**, C.P.F. nº 203.583.859-20, casada, nascida em Cambira-PR., aos 08-09-58, com C.C. nº 1.666, lvº B-6 do CRC de Iretama-PR.; **JOSÉ FRANCO DE GODOY FILHO**, menor púbere, C.P.F. nº 189.766.899-68 (dep.), filho de José Franco de Godoy e Vitória Pereira Gomes, nascido em Cambira-PR., aos 23-01-60, com C.N. nº 3.244, fls. 213, lvº 3-A do CRC de Cambira-PR.; **BERALDO FRANCO DE GODOY**, menor púbere, C.P.F. nº 189.766.899-68 (dep.), filho de José Franco de Godoy e Vitória Pereira Gomes, nascido em Cambira-PR., aos 02-07-61, com C.N. nº 4.179, fls. 283, lvº 4-A do CRC de Cambira-PR.; **ANTONIO FRANCO DE GODOY**, menor impúbere, C.P.F. nº 189.766.899-68 (dep.), filho de José Franco de Godoy e Vitória Pereira Gomes, nascido em Cambira-PR., aos 13-06-1.965, com C.N. nº 6.372, fls. 180, lvº A-6 do CRC de Cambira-PR.; **ADILSON FRANCO DE GODOY**, menor impúbere, C.P.F. nº 189.766.899-68 (dep.), filho de José Franco de Godoy e Vitória Pereira Gomes, nascido em Cambira-PR., aos 27-04-69, com C.N. nº 3.224, fls. 413, lvº 3-A do CRC de Cambira-PR.; e **CECÍLIA FRANCO DE GODOY**, menor impúbere, C.P.F. nº 189.766.899-68 (dep.), filha de José Franco de Godoy e Vitória Pereira Gomes, nascida em Itacolomi-PR., aos 30-09-66, com C.N. nº 2.104, fls. 227, lvº 2-A do CRC de Itacolomi-PR., todos brasileiros, os maiores lavradores, residentes em Iretama-PR.-

**MATRÍCULA ANTERIOR:-** Nº 8.721 do livro 2-RG do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão-PR. Emolumentos:- NIHIL. Dou fé, O Oficial.



Av.-1/M-8.677. Prenotação nº 43.409 de 09/08/2023. **AVERBAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE ESTADO CIVIL.** Conforme Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Rural, lavrada pelo Tabelionato de Notas do município e comarca de Iretama-Pr, aos 13/06/2023, Livro: 107-N das Folhas 53-56, acompanhada de cópia autenticada da certidão de casamento expedida pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama-PR., conforme assento de casamento nº264, lavrado no Livro nº. B-Auxiliar 002, fls. 034, procedo a presente averbação para constar a alteração do estado civil do proprietário **JOSÉ FRANCO DE GODOY FILHO**, contraiu matrimônio com **MARIA APARECIDA RODRIGUES PAIN DE GODOY**, em 25/06/1994. Conforme assento de casamento nº 1.405, lavrado no Livro n B-11, fls. 030, sob Regime Comunhão Parcial de Bens; **BERALDO FRANCO DE GODOY**, contraiu matrimônio com **MARIA DE LOURDES DANIEL DORNELAS DE GODOY**, desde 20/02/1982 e Conforme assento de casamento nº 146282 01 55 2013 2 00046 201 0006202 19, em 29/06/2013, em Comunhão Parcial de Bens; -e- **ADÍLSON FRANCO DE GODOY**, contraiu matrimônio com **FATIMA APARECIDA PAGANINI GODOY**, conforme certidão de casamento nº. 6.202, lavrada no livro B-046, fls. 201, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Jaguariúna-SP, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, e posteriormente os mesmo **DIVORCIARAM-SE**, conforme sentença datada em 13/06/2022, onde ela volta a assinar nome de solteira; Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 01/09/2023. Selo digital: SFRI2.V5vfv. FwPF8-f5XGd.F608q. Dou Fé.  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

Av.-2/M-8.677. Prenotação nº 43.409 de 09/08/2023. **AVERBAÇÃO DE QUALIFICAÇÃO RURAL.** Por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada pelo Tabelionato de Notas da Cidade de Iretama, aos 13/06/2023, Livro 107-N, Fls 53-56, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se registrado no **INCRA sob o nº. 950.041.096.032-5; NIRF/RFB sob o nº. 9.767.892-9; CAR-PR sob o nº. PR-4110805-5104-E497.6A76.425F.8930.302F.596C.CEE3, data de cadastro: 05/12/2018.** Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 01/09/2023. Selo digital: SFRI2.V5nfv. FwPF8-A5QGd.F608q. Dou Fé.  (Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal

R.-3/M-8.677. Prenotação nº 43.409 de 09/08/2023. **VENDA E COMPRA. OUTORGANTES VENDEDORES:** 1) **MARIA DE GODOI CRUZ**, brasileira, aposentada, maior e capaz, inscrita no CPF/RFB sob o nº. 083.519.249-03, portadora da carteira de identidade nº. 12.575.429-5, expedida pela SSP/PR, nascida em 04/08/1957, filha de José Franco de Godoi e de Vita Pereira de Gomes, natural de Cambira-PR, endereço eletrônico: não informado, e seu marido, **SEBASTIÃO DA CRUZ**, brasileiro, aposentado, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o nº. 390.391.109-72, portador da carteira de identidade nº. 8.821.671-7, expedida pela SSP/PR, nascido em 14/08/1948, filho de Antônio Cruz e de Claudimira Lima de Jesus, natural de Cabo Verde-MG, endereço eletrônico: não informado; casados entre si, desde 28/05/1977,

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

Iretama - Paraná



**Thiago Cortes Rezende Silveira**  
Oficial Titular

2023

ANO

2

FICHA

**MATRÍCULA N.º** 8.677

pelo regime da comunhão de bens, conforme assento de casamento n.º 350, lavrado no Livro n.º B-9, fls. 02, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama-PR; ambos residentes e domiciliados no "Povoado São José do Paraíso", Município Nova Tebas-PR, CEP: 85250-000. Certifico que as partes qualificadas no item "1", acima, se encontram neste ato representadas por seu bastante procurador, **Ozemiro Costa**, brasileiro, casado, lavrador, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o n.º 068.263.569-37, portador da carteira de identidade n.º 10.066.863-7, expedida pela SESP/PR, nascido em 15/08/1987, filho de Antônio Costa e de Almira dos Santos Costa, natural de Roncador-PR, residente e domiciliado no "Sítio Nossa Senhora Aparecida", na localidade rural denominada "Três Estrelas", no Município de Roncador-PR, CEP: 87320-000, endereço eletrônico: não informado, conforme procuração pública lavrada no Livro n.º 32-P, fls. 064, em data de 15/06/1992, bem como instrumento público de substabelecimento, lavrado no livro 6-S, fls. 015, em data de 10/04/2018, ambos destas Notas; 2) **LOURDES FRANCO DA SILVA**, brasileira, pensionista, maior e capaz, inscrita no CPF/RFB sob o n.º 025.448.269-40, portadora da carteira de identidade n.º 65.514.360-9, expedida pela SSP/SP, nascida em 08/09/1958, filha de José Franco de Godoy e de Vitória Pereira Gomes, natural de Cambira-PR, endereço eletrônico: não informado, e seu marido, **JOEL JULIÃO DA SILVA**, brasileiro, aposentado, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o n.º 472.075.409-06, portador da carteira de identidade n.º 65.214.719-X, expedida pela SSP/SP, nascido em 24/04/1948, filho de Geralda Maria de Jesus, natural de Miradouro-MG, endereço eletrônico: não informado; casados entre si, desde 02/03/1974, pelo regime da comunhão de bens, conforme assento de casamento n.º 1.666, lavrado no Livro n.º B-6, fls. 033, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama-PR; ambos atualmente residentes e domiciliados na "Fazenda do Túnel, n.º 16", Loteamento Ancona - Amparo-SP, CEP: 13905-000. Certifico que as partes qualificadas no item "2", acima, se encontram neste ato representadas por seu bastante procurador, **Messias Francisco de Menezes**, abaixo qualificado, conforme procuração pública lavrada no Livro n.º 1, fls. 134, em data de 31/08/1995, da Serventia Distrital de Nova Tebas-PR, que fica arquivada no "Arquivo de Procurações Oriundas de Outras Serventias" n.º R-23, fls. 113. Certifico, mais, que a existência e a autenticidade da procuração foram confirmadas junto à serventia de origem, através do sistema "Mensageiro" do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná - TJPR, nos seguintes termos: "Confirmo a validade da procuração lavrada no Livro 01, às fls. 134, datada de 31/08/1995 (...)" (remetida por: Vitoria Fonseca Pigari; em 13/06/2023 às 15:59); 3) **JOSÉ FRANCO DE GODOY FILHO**, brasileiro, industrial, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o n.º 726.871.779-20, portador da carteira de identidade n.º 67.169.365-7, expedida pela SSP/SP, nascido em 23/01/1960, filho de José Franco de Godoy e de Vitória Pereira Gomes, natural de Cambira-PR, endereço eletrônico: não informado, com a anuência de sua mulher,

**MARIA APARECIDA RODRIGUES PAIN DE GODOY**, brasileira, do lar, maior e capaz, inscrita no CPF/RFB sob o nº. 294.098.268-61, portadora da carteira de identidade nº. 20.891.976-4, expedida pela SSP/SP, nascida em 14/02/1957, filho de Sebastião Rodrigues Pain e de Tereza de Jesus Pain, natural de Apucarana-PR, endereço eletrônico: não informado; casados entre si, desde 25/06/1994, pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme assento de casamento nº. 264, lavrado no Livro nº. B-Auxiliar 002, fls. 034, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Pedreira-SP; ambos residentes e domiciliados na Rua Aristides Zanini, nº. 11, Portal do Limoeiro - Pedreira-SP, CEP: 13920-000. Certifico que as partes qualificadas no item "3", acima, se encontram neste ato representadas por seu bastante procurador, **Ozemiro Costa**, já qualificado, conforme procuração pública lavrada pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabela de Notas de Pedreira-SP, no Livro nº. 297, páginas 123/124, em data de 13/06/2018, cujo traslado fica arquivado no "Arquivo de Procurações Oriundas de Outras Serventias" de nº. R-23, fls. 114; certifico, mais, que a existência e a vigência da procuração foram confirmadas junto ao tabelionato de origem, por meio de contato telefônico realizado em 12/06/2023, às 15h 05min, por meio da linha (19) 3893-6755, que consta no portal "Justiça Aberta", do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, sendo as informações prestadas pelo Sr. Felipe Augusto Pinto de Oliveira - Escrevente; 4) **BERALDO FRANCO DE GODOY**, brasileiro, lavrador, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o nº. 604.724.729-68, portador da carteira de identidade nº. 39.514.181-3, expedida pela SSP/SP, nascido em 02/07/1961, filho de José Franco de Godoy e de Vitória Pereira Gomes, natural de Cambira-PR, endereço eletrônico: não informado, com a anuência de sua mulher, **MARIA DE LOURDES DANIEL DORNELAS DE GODOY**, brasileira, cozinheira, maior e capaz, inscrita no CPF/RFB sob o nº. 294.991.148-07, portadora da carteira de identidade nº. 54.643.131-8, expedida pela SSP/SP, nascida em 27/11/1965, filha de José Pedro Daniel Dornelas e de Maria Ricarda de Oliveira, natural de São Francisco do Glória-MG, endereço eletrônico: não informado; casados entre si, desde 20/02/1982, pelo regime da comunhão parcial de bens, conforme assento de casamento nº. 1.405, lavrado no Livro nº. B-11, fls. 030, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama-PR; ambos residentes e domiciliados na Travessa Antônio Izidoro Guilhem, nº. 120, bairro Roseira - Jundiá-SP, CEP: 13200-000. Certifico que as partes qualificadas no item "4", acima, se encontram neste ato representadas por seu bastante procurador, **Ozemiro Costa**, acima qualificado, conforme procuração pública lavrada no Livro nº. 52-P, às fls. 058/059, em data de 10/04/2018, destas Notas, e em cujas margens não constam quaisquer anotações ou averbações, em especial de revogação, renúncia, substabelecimento ou cancelamento, do que dou fé; 5) **ADILSON FRANCO DE GODOY**, brasileiro, divorciado (conforme certidão de casamento nº. 6.202, lavrada no livro B-046, fls. 201, do Ofício de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos, Civil de Pessoa Jurídica e Civil das Pessoas Naturais e de Interdições e Tutelas de Jaguariúna-SP, e respectiva averbação), vigilante, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob o nº. 816.155.239-87, portador da carteira de identidade nº. 37.468.556-3, expedida pela SSP/SP, nascido em 27/04/1969, filho de José Francisco de Godoy e de Vitória Pereira Gomes, natural de Novo Itacolomi-PR, residente e domiciliado na Rua Piauí, nº. 96, apartamento 110, bloco 03, bairro Dom Bosco - Jaguariúna-SP, CEP: 13911-068, endereço eletrônico: não informado. Certifico que a parte qualificada no item "5", acima, se encontra neste ato representada por seu bastante procurador, **Ozemiro Costa**, já qualificado, conforme procuração pública lavrada pelo

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

Iretama - Paraná



**Thiago Cortes Rezende Silveira**  
Oficial Titular

2023

ANO

3

FICHA

**MATRÍCULA N.º 8.677**

Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos de Jaguariúna-SP, no Livro n.º 470, páginas 307/308, em data de 18/11/2020, cujo traslado fica arquivado no "Arquivo de Procurações Oriundas de Outras Serventias" de n.º R-23, fls. 115; certifico, mais, que a existência e a vigência da procuração foram confirmadas junto ao tabelionato de origem, por meio de contato telefônico realizado em 12/06/2023, às 15h 11min, por meio da linha (19) 3837-6500, que consta no portal "Justiça Aberta", do Conselho Nacional de Justiça - CNJ, sendo as informações prestadas pela Sr. Robert Ponce - Escrivente; **OUTORGADO COMPRADOR: MESSIAS FRANCISCO DE MENEZES**, brasileiro, lavrador, maior e capaz, inscrito no CPF/RFB sob n.º 633.654.569-53, portador da carteira de identidade n.º 4.563.702-6, expedida pela SESP/PR, nascido em 05/02/1963, filho de João Francisco de Menezes e de Maria Henriqueta de Souza, natural de Formiga-MG, endereço eletrônico: não informado; casado, desde 17/05/1986, pelo regime da comunhão parcial de bens, com **Sueli Aparecida dos Santos de Menezes**, brasileira, lavradora, inscrita no CPF/RFB sob n.º 046.345.479-02, portadora da carteira de identidade n.º 7.985.016-0, expedida pela SESP/PR, nascida em 21/09/1969, filha de Jovino Rodrigues dos Santos e de Iracy de Almeida Santos, natural de Jandaia do Sul-PR, endereço eletrônico: não informado, tudo conforme assento de casamento n.º 2.223, lavrado no Livro n.º B-12, fls. 277, do Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Iretama-PR; ambos residentes e domiciliados no "Sítio Santo Antônio", na localidade rural denominada "Água do Canário", neste Município e Comarca de Iretama-PR, CEP: 87280-000. **TÍTULO:** Venda e Compra. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel Rural, lavrada pelo Tabelionato de Notas de município e Comarca de Iretama/Pr aos 13/06/2023. Folhas: 53-56 do Livro 107-N. **VALOR DA COMPRA: R\$ 321.860,00** (Trezentos e vinte e um mil reais e oitocentos e sessenta reais). Foram apresentadas as seguintes certidões: **Guia de Recolhimento do ITBI n.º 105/2023**, expedida pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal de Iretama-PR, no valor de R\$ 6.437,20 (seis mil, quatrocentos e trinta e sete reais e vinte centavos), apurado a partir da aplicação da alíquota de 2,00% (dois por cento) sobre o valor de avaliação de R\$ 321.860,00 (trezentos e vinte e um mil, oitocentos e sessenta reais), e respectivo comprovante de sua quitação em 06/06/2023, na Tesouraria da municipalidade; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural n.º 40C0.F772.6A88.55F2, referente ao imóvel de NIRF/RFB n.º 9.767.892-9, expedida conjuntamente pela Secretaria da Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional, via internet, às 11:45:00 do dia 19/05/2023, da qual constou que, "ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas do imóvel rural acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel rural, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

## LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

REGISTRO DE IMÓVEIS

Iretama - Paraná

*Thiago Cortes Rezende Silveira*  
Thiago Cortes Rezende Silveira  
Oficial Titular

ANO	2.008
FICHA	01

### MATRÍCULA N.º 8.535.-

12 de Novembro de 2.008. Protocolo n.º 16.043.

**IMÓVEL:** Lote de Terras n.º 116-Remanescente, (Resultado da Unificação de duas áreas), situado na Gleba n.º 3, Cancã, Colônia Cantú, Município de Roncador-PR., nesta Comarca, com a área de 94.545,00 m<sup>2</sup>., possuindo os seguintes limites e confrontações: Nordeste: por uma linha seca com o rumo de 38º00' SE, medindo 500,00 metros até a divisa do asfalto cruzando este medindo 250,00 metros, confrontando com o lote n.º 114 da mesma Gleba; Sudeste: por uma linha seca com o rumo de 73º15' SO, medindo 130,00 metros, confrontando com o lote n.º 116-parte, da mesma divisão; Sudoeste: por uma linha seca com o rumo de 38º00' NO, medindo 310,00 metros até a divisa do asfalto, daí cruzando este medindo mais 495,00 metros, confrontando com o lote n.º 116-parte da mesma divisão; Noroeste: pelo levantamento do Ligeado Roncador, com diversos rumos e medidas, confrontando com terras do lote n.º 119, 117 e 115 da mesma Gleba. Orientação dos Rumos: Norte Verdadeiro. INCRA N.º719.170.002.054.-

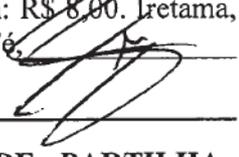
**PROPRIETÁRIO:** JOÃO OLIVEIRA CRISTO, brasileiro, casado sob o Regime de Comunhão Universal de Bens com ANA ROSA FERNANDES CRISTO, lavrador, residente em Juranda-PR., com C.P.F n.º 151.240.709-78, nascido em Pitanga-PR., aos 07-12-1.935.-

**MATRÍCULA ANTERIOR:** N.º 5.215 do livro 2-RG., do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Campo Mourão-PR. Emolumentos: NIHIL. Dou fé, O Oficial.

Av.-1/M-8.535 - Prenotação n.º 42.976 de 02/06/2023. **AVERBAÇÃO DE CCIR, ITR E CAR.** Por meio de Formal de Partilha, fixado nos autos n.º 0002247-84.2022.8.16.0058, expedido em data de 16/09/2022, pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Edson Jacobucci Rueda Júnior, da Vara da Família e Sucessões de Campo Mourão - PR - PROJUDI, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no - **NIRF: 0.447.893-2; CCIR - Código do Imóvel Rural: 719.170.002.054-7 e Registro no CAR: PR-4122503-53F1.DC84.52DA.48F3.9C70.DC3C.2AED.2770**, com data de 07/08/2018; Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 03/07/2023. Selo digital: SFRI2.d5Ptv.FNzkh-GVJ4Z.F608q. Dou Fé, Fernanda Nascimento da Silva (Escrevente Substituta Legal).

Av.-2/M-8.535 - Prenotação n.º 42.976 de 02/06/2023. **AVERBAÇÃO DE ÓBITO.** Por meio



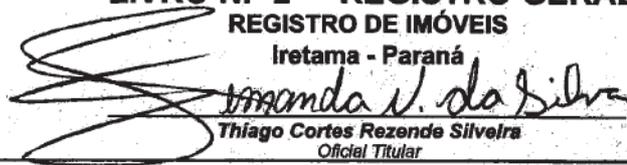
de Formal de Partilha, fixado nos autos nº 0002247-84.2022.8.16.0058, expedido em data de 16/09/2022, pelo Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito Edson Jacobucci Rueda Júnior, da Vara da Família e Sucessões de Campo Mourão - PR - PROJUDI, procedo a presente averbação para constar o **ÓBITO de Ana Rosa Fernandes Cristo**, ocorrido aos 29 de julho de 2018 às doze horas e quarenta e cinco minutos (12:45) no Hospital Municipal de Roncador, tudo conforme Certidão de Óbito extraída da Matrícula nº. 085423 01 55 2018 4 00012 069 0003327 14, expedida pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Roncador-PR., bem como o **ÓBITO de João Oliveira Cristo**, ocorrido aos 01 de Julho de 1999, às treze horas (13:00), em domicílio, tudo conforme Certidão de Óbito extraída da Matrícula nº 2.137, fls. 078 do Livro C-06, aos 01/07/1999, expedida pelo Ofício de Registro Civil das Pessoas Naturais de Roncador-PR., Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00. Iretama, 03/07/2023. Selo digital: SFRI2.d5Utv.FNzkh-LV54Z.F608q. Dou Fé.   
(Fernanda Nascimento da Silva) Escrevente Substituta Legal.

R.-3/M-8.535 - Prenotação nº 42.976 de 02/06/2023. **FORMAL DE PARTILHA. TRANSMITENTE:** O Inventario e Partilha de Bens deixado pelo falecimento de **JOÃO OLIVEIRA CRISTO**, em vida era brasileiro, casado sob regime de Comunhão Universal de Bens, lavrador, portador do RG sob o nº 4.674.904-9-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob o nº 151.240.709-78, o qual era residente e domiciliado em Roncador - Pr e **ANA ROSA FERNANDES CRISTO**, em vida era brasileira, viúva, inscrita no CPF/MF sob o nº 039.875.549-231, o qual era residente e domiciliado em Roncador - Pr. **ADQUIRENTES:** **CLARICE FERNANDES CRISTO**, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens com VITÓRIO ALVES GOIS, portadora do RG sob nº 5.905.450-3 e inscrita no CPF sob nº 624.027.810-68, residente e domiciliada na Rua Panorama, nº 397, CEP 85.819-260, na cidade de Cascavel, Estado do Paraná; **CLEONICE FERNANDES CRISTO**, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens com JOILSON TEIXEIRA DASCENO, portadora do RG sob nº 6.267.218-8 e inscrita no CPF sob nº 215.618.708-89, ambo residente e domiciliada na Avenida Paraná, nº 2015, CEP 87.355-000, na cidade de Juranda, Estado do Paraná; **CLEUSA FERNANDES CRISTO COMARELLA**, brasileira, casada sob regime de comunhão parcial de bens com JOSÉ COMARELLA, portadora do RG sob nº 3.850.534-3 e inscrita no CPF sob nº 553.904.209-34, residente e domiciliada na Lin Alto Bugrinho, 0, casa, CEP 85.560-000, na cidade de Chopinzinho, Estado do Paraná; **DAVID FERNANDES CRISTO**, brasileiro, divorciado, portador do RG sob nº 3.929.788-4 e inscrito no CPF sob nº 482.486.499-20, residente e domiciliado na Estrada Velha para Iretama, s/n, CEP 87.320-000, na cidade de Roncador, Estado do Paraná; **FRANCISCA FERNANDES CRISTO**, brasileira, solteira, portadora do RG sob nº 4.478.804-7 e inscrita no CPF sob nº 627.539.169-34, residente e domiciliada na Avenida Paraná, nº 1170, CEP 87.355-000, Centro, na cidade de Juranda, Estado do Paraná; **GABRIEL FERNANDES CRISTO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com MARTA BARBOSA DE OLIVEIRA CRISTO, portador do RG sob nº 8.748.688-5 e inscrito no CPF sob nº 039. 524.709-88, residente e domiciliado na Rua Videira, 469, CEP 85.819-440, na cidade de Cascavel, Estado do Paraná; **HELENA FERNANDES CRISTO**, brasileira, portadora do RG sob nº 5.016.640-6 e inscrita no CPF sob

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

Iretama - Paraná


**Thiago Cortes Rezende Silveira**  
 Oficial Titular

ANO	2023
FICHA	2

**MATRÍCULA N.º** 8.535

nº 014.508.469-80, residente e domiciliada na Avenida São Pedro, Praça Moisés Lupion, nº 645, Centro, CEP 87.320-000, na cidade de Roncador, Estado do Paraná; **JANDIRA FERNANDES DEMENECK**, casada sob regime de comunhão universal de bens, com convenção de escritura de pacto antinupcial, portadora do RG sob nº 4.227.420-8 e inscrita no CPF sob nº 569.882.149-68, e seu cônjuge Sr. **ANTÔNIO WILSON PAZZINATO DEMENECK**, brasileiro, portador do RG sob nº 3.241.191-6 e inscrito no CPF sob nº 448.560.169-20, ambos residentes e domiciliados na Rua Ararigiboia, nº 1607, CEP 87.355-000, na cidade de Juranda, Estado do Paraná; **PAULO FERNANDES CRISTO**, brasileiro, casado sob regime de comunhão parcial de bens com **NELICE COGA FERREIRA DE JESUS CRISTO**, portador do RG sob nº 6.778.576-2 e inscrito no CPF sob nº 024.226.229-50, residente e domiciliado na Rua São José, nº 1468, apto 0503, andar 05, Centro, CEP 87.303-190, na cidade de Campo Mourão, Estado do Paraná; **RUBENS FERNANDES CRISTO**, brasileiro, solteiro, portador do RG sob nº 7.570.664-2 e inscrito no CPF sob nº 040.801.109-28, residente e domiciliado na Rua Quinto Salvadori, nº 1452, CEP 87.308-035, na cidade de Campo Mourão, Estado do Paraná. **TITULO:** Formal de Partilha. **FORMA DO TITULO:** Formal de Partilha, expedido pelo MM. Juiz de Direito Edson Jacobucci Rueda Júnior da Vara de Família e Sucessões da Comarca de Campo Mourão - PR, aos 16/09/2022,. **VALOR:** R\$ 245.310,00 (Duzentos e Quarenta Mil Reais). Foram apresentadas as seguintes certidões: Guias do ITCMD Declaração nº 202200033074-6, 10 guias no valor total de R\$ 4.914,80, sendo 4% recolhido sobre o valor de R\$ 122.869,43 referente ao falecimento de João Oliveira Cristo; Guias do ITCMD Declaração nº 202200033084-3, 10 guias no valor total de R\$ 4.914,78, sendo 4% recolhido sobre o valor de R\$ 122.869,43 referente ao falecimento de Ana Rosa Fernandes Cristo; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. Número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 0.447.893-2; CCIR - Código do Imóvel Rural: 719.170.002.054-7; Registro no CAR: PR-4122503-53F1.DC84.52DA.48F3.9C70.DC3C.2AED.2770**, com data de 07/08/2018; Certidões Negativas de Débitos nºs 1000/2022 e 1002/2022, em nome do Espólio de João Oliveira Cristo e Espólio de Ana Rosa Fernandes Cristo, emitidas pela Prefeitura Municipal de Roncador - PR; Certidões Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, referente a João Oliveira Cristo - Código de Controle da Certidão: 21AF.2DE1.5548.9741 e em nome de Ana Rosa Fernandes Cristo - Código de Controle da Certidão: 7BE0.883E.151A.B6D4; Consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens relativo ao CPF 151.240.709-78, HASH Nº 3fc9.51bc.2731.8be3.5a69.f08d.0125.7e8a.f6a7.7b9b; CPF 039.875.549-32, HASH Nº acae.73a9.77ec.5488.f258.385a.6bce.4813.c399.a350, com resultados negativos, emitidas aos 07/08/2023, pela Central Nacional de Indisponibilidade de Bens. **OBS.: Aos Adquirentes fica pertencendo a área de terras correspondente a 10% para cada, igual a 9.454,5 m2. Custas:**



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Iretama - Paraná

ANO 2017  
FICHA 001 / 01

*Armando Piacentini Filho*  
Oficial Designado

### MATRÍCULA N.º 12970

07 de abril de 2017. Protocolo n.º 0031900.

**IMÓVEL:** FAZENDA CASA DE PEDRAS - SECÇÃO "A-A", com a área de 90,7589 ha., da Gleba 14, Colônia Muquidão, Município de Iretama: - Pr., Comarca de Iretama - Pr.

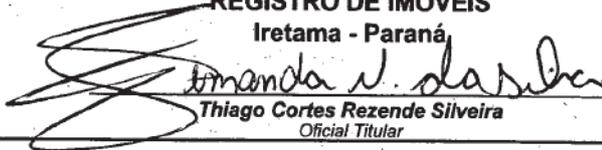
Descrição da Parcela - Vértice; Com os seguintes limites e confrontações: GN0-M-1148 -52°00'41,329" -24°16'20,640" 598,41 GN0-M-1236 105°09' 775,98 CNS: 08.199-2 | Mat. 1539; Fazenda Muquidão Rema. 1 GN0-M-1236 -52°00'14,775" -24°16'27,232" 485,28 GN0-M-1149 105°05' 294,18 CNS: 08.199-2 | Mat. 8140; Fazenda Casa de Pedras - Secção-A-B GN0-M-1149 -52°00'04,705" -24°16'29,721" 438,6 GN0-M-1150 204°34' 778,01 CNS: 08.199-2 | Mat. 8140; Fazenda Casa de Pedras - Secção-A-B GN0-M-1150 -52°00'16,174" -24°16'52,717" 465,56 GN0-M-1151 289°38' 1249,32 CNS: 08.199-2 | Mat. 6884; Lote de Terras n.º 37 GN0-M-1151 -52°00'57,890" -24°16'39,068" 596,48 GN0-M-1152 05°10' 258,75 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B GN0-M-1152 -52°00'57,062" -24°16'30,694" 611,48 GN0-M-1153 11°18' 45,66 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B GN0-M-1153 -52°00'56,745" -24°16'29,239" 612,75 GN0-M-1154 44°10' 99,7 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B GN0-M-1154 -52°00'54,282" -24°16'26,915" 599,11 GN0-M-1155 51°32' 52,4 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B GN0-M-1155 -52°00'52,828" -24°16'25,856" 594,36 GN0-M-1156 56°17' 10,75 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B GN0-M-1156 -52°00'52,510" -24°16'25,662" 593,62 GN0-M-1157 69°46' 298,42 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B GN0-M-1157 -52°00'42,583" -24°16'22,308" 594,43 GN0-M-1148 34°34' 62,33 CNS: 08.199-2 | Mat. 5238; Lote de Terras n.º 6 e 7-B.

GEORREFERENCIAMENTO: Imóvel devidamente georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, consoante certificação n.º 1bda9c24-7bd7-4293-91e3-b38a685b8196, código GNO, tendo como responsável técnico, o Paulo Sergio da Silva, inscrito no CREA (Conselho Regional de Engenharia) sob n.º



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL****REGISTRO DE IMÓVEIS**

Iretama - Paraná



**Thiago Cortes Rezende Silveira**  
Oficial Titular

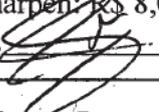
2024

ANO

FICHA

5

**MATRÍCULA N.º** 12.970

pela Serventia Notarial e Registral do Município de Laranjal-PR, Comarca de Palmital-PR, aos vinte e um dias do mês de fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro (21/02/2024), às folhas 162/165 do Livro 62-E, acompanhada do Certificado de Cadastro do Imóvel Rural do exercício - 2023, devidamente quitado, acrescido da documentação pertinente, procedo a presente averbação para constar que o imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **INCRA sob o n.º. 000.035.443.972-7**, possui inscrição no **NIRF/RFB sob o n.º. 5.495.010-4**, e está registrado no **CAR sob o n.º. PR-4110805- F762.C166.F762.C166.1717.4864.80F9.6B17.3A64.EB20**, data de cadastro: 02/05/2016 às 11:38:25 horas. Custas: R\$ 124,05, sendo Emolumentos: 315,00 VBC igual a R\$ 87,26, Funrejus: R\$ 21,81, ISS: R\$ 2,61, Fundep: R\$ 4,36 e Selo Funarpen: R\$ 8,00 Iretama, 29/02/2024. Selo digital: SFRI2.m5Edv.RCzer-Wfd42.F608q. Dou Fé,  (Fernanda Nascimento da Silva), Escrevente Substituta Legal.

R.-15/M-12.970 - Prenotação n.º 44.426 de 22/02/2024. **VENDA E COMPRA. TRANSMITENTE: JULIANA DE MELLO BERTOTTI RAK** e seu esposo **DIRLEI RAK**, brasileiros, agropecuaristas, casados entre si pelo Regime de Comunhão Parcial de Bens, em data de 27/05/2022, conforme certidão de casamento matrícula n.º 081992 01 55 2022 2 00020 054 0004608 18 do Cartório de Registro Civil de Iretama/Pr, ele inscrito no CPF/MF sob n.º 028.171.571-84 e portador da CNH n.º 04731128530-DETRAN/PR, onde consta a CI/RG. n.º 1650888-SSP/MS, nascido em Roncador/Pr, aos 15/01/1988, filho de João Rak e Edite de Souza Rak, ela inscrita no CPF/MF sob n.º 077.268.559-24 e portadora da CNH n.º 07527730001-DETRAN/PR, onde consta a CI/RG. n.º 11.065.971-7-SSP/PR, nascida em Campo Novo do Parecis/MT, aos 27/03/2001, filha de João Carlos Bertotti e Margarete Rodrigues de Mello Bertotti, residentes e domiciliados à Rua São Paulo, 125, centro, na cidade de Roncador/Pr. **ADQUIRENTE: JOSÉ AMANY CORREA**, brasileiro, empresário, inscrito no CPF/MF sob n.º 038.993.169-16 e portador da CNH n.º 02551389740-DETRAN/PR, onde consta a CI/RG. n.º 7.765.817-3-SSP/PR, nascido em Santa Maria do Oeste/Pr, aos 15/08/1981, filho de Erael Correa e Leni Padilha Correa, casado **com JOCELIA DE FATIMA KISLIKOSKI CORREA** pelo regime de Comunhão Parcial de Bens em data de 05/07/2003, nos termos da certidão de casamento matrícula n.º 141796 01 55 2003 2 00010 232 0001642 55 do Cartório de Registro Civil de Santa Maria do Oeste/Pr, expedida em data de 08/11/2023, inscrita no CPF/MF sob n.º 057.034.809-90 e portadora da CNH n.º 03511498742-DETRAN/PR, onde consta a CI/RG. n.º 9.765.389-5-SSP/PR, nascida em Palmital/Pr, aos 24/03/1986, filha de Paulo Kislikoski e Ana Maria Kislikoski, residentes e domiciliados à Rua João Malaniak, 430, Parque São Basílio, na cidade de Pitanga/Pr. **TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda**, lavrada pela Serventia Notarial e Registral Município de Laranjal-PR, Comarca de Palmital-PR, aos vinte e um dias do mês de

fevereiro do ano de dois mil e vinte e quatro (21/02/2024), às folhas 162/165 do Livro 62-E. **VALOR: R\$ 2.200.000,00** (dois milhões e duzentos mil reais). Emitida a **D.O.I** - Declaração sobre Operações Imobiliárias à Receita da Secretaria da Receita Federal do Brasil. Por ocasião do registro foram apresentadas as seguintes Certidões: Guia de Recolhimento do **ITBI (GR-ITBI) n.º 17/2024**, expedida pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal de Iretama-PR, no valor de R\$ 49.000,00, apurado a partir da aplicação da alíquota de 2,00% (dois por cento) sobre o valor de avaliação de R\$ 2.450.000,00; **Funrejus** no valor de R\$ 4.400,00, recolhido em data de 20/02/2024, junto ao Banco do Brasil, agência de Pitanga/Pr, conforme **guia n.º 14000000010142064-7**; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União com códigos de controle das certidões: 0F77.E12C.0DDE.F14B e B0C8.1212.77F6.F151, expedidas eletronicamente em nome dos outorgantes vendedores em data de 20/02/2024 e válidas até 18/08/2024; Certidões Negativas de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual n.ºs 032892130-21 e 032892186-77, expedidas eletronicamente em nome dos outorgantes vendedores em data de 20/02/2024 e válidas até 19/06/2024; Certidões Negativas de Débitos Trabalhistas da Justiça do Trabalho n.ºs 11664115/2024 e 11664059/2024, expedidas eletronicamente em nome dos outorgantes vendedores em data de 20/02/2024 e válidas até 18/08/2024; Certidões Eletrônicas de Ações Trabalhistas do Tribunal Regional do Trabalho - 9ª Região com códigos de verificação: 40.495.372.319 e 40.495.354.244, expedidas eletronicamente para os CPFs dos outorgantes vendedores em data de 20/02/2024; Certidões Judicial Cível da Justiça Federal da 4ª Região com números de controle 10179681 e 10179673, expedidas eletronicamente em nome dos outorgantes vendedores em data de 20/02/2024; Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural com código de Controle da Certidão: 73B4.F8AB.61F7.729A, com **CIB: 5.495.010-4**, Nome do imóvel: Faz. Casa de Pedras Seção A-A, Município: IRETAMA/PR, Área total (em hectares): 90,7, Contribuinte: Juliana De Mello Bertotti, CPF: 077.268.559-24, expedida eletronicamente em data de 20/02/2024 e válida até 18/08/2024; Certidões Negativas de Débitos Ambientais do IAT n.ºs 41751635 e 1751637, expedidas eletronicamente em nome dos vendedores em data de 21/02/2024 e válidas até 22/03/2024; Certidões Negativas de Débitos do Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis - IBAMA n.ºs 40965618 e 40965609, expedidas eletronicamente em nome dos vendedores em data de 20/02/2024 e válidas até 21/03/2024. Advertido dos riscos e responsabilidades as Certidões Negativas de Feitos Ajuizados das Comarcas de Pitanga/Pr e de Iretama/Pr, em nome dos outorgantes vendedores, foram dispensadas pelo comprador, isentando o Notário e o Oficial do Registro Imobiliário de qualquer responsabilidade que decorra ou possa decorrer da falta da apresentação das referidas certidões, seja a que tempo ou título for. Certidões Negativas de **Indisponibilidade de Bens da CNIB** com hash: 294c.68f0.14a4.1326. e147.c28b.35c9.d7bb.a268.560f e 1943.2fae.8e52.b9d2.998a.e178.c7b3.6787.c1ae.d251, expedidas eletronicamente em nome dos outorgantes vendedores e 25ac.1629.e5f8.623d.cce2.77b3.9c63.eaa8.a505.5935 e 56b6.14df.a998.4a45.c306.d16b.546f.a2fd.6eb7.2c91 expedidas eletronicamente em nome dos outorgados compradores. **Cadastrros:** O imóvel objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no **INCRA sob o n.º. 000.035.443.972-7**, possui inscrição no **NIRF/RFB sob o n.º. 5.495.010-4**, e está registrado no **CAR sob o n.º. PR-4110805- F762.C166.F762.C166.1717.4864.80F9.6B17.3A64.EB20**, data de cadastro: 02/05/2016 às 11:38:25 horas. **Demais Certidões:** Conforme consta no Título. Custas: R\$ 1.297,97, sendo Emolumentos: 4.312,00

GRÁFICA MOURÃO - Fone 3523-1273



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MUNICÍPIO E COMARCA DE IRETAMA - ESTADO DO PARANÁ

Thiago Cortes Rezende Silveira

Oficial Titular

Rua Oscar Gauer Khunn - 315 - Centro - CEP: 87280-000 - Iretama - Paraná - Fone: (44) 3573-1276

**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**  
**REGISTRO DE IMÓVEIS**  
Iretama - Paraná

ANO	2018
FICHA	001

Arindo Piacentini Filho  
Oficial Designado

**MATRÍCULA N.º 13599**

16 de agosto de 2018. Protocolo n.º 0034049.

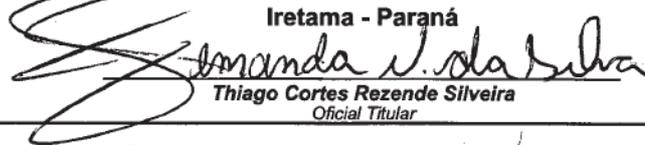
**IMÓVEL:** Lote de terras n.º 44-A-3-REM, da Gleba n.º 6, da Colônia Muquidão, Município e Comarca de Iretama-PR, com a área de 18,6103 ha, com os limites e confrontações: DESCRIÇÃO DA PARCELA "Inicia-se a descrição deste perímetro externo no vértice MPBD-M-3062 de coordenadas (Longitude: -52°07'22,079", Latitude: -24°19'03,342" e Altitude: 498,593m); deste, segue confrontando com CNS: 08.199-2 - MAT. 3.311 - LOTE 30-REMANESCENTE com o azimute de 136°40' e distância 315,4m até o vértice MPBD-M-3063 de coordenadas (Longitude: -52°07'14,404", Latitude: -24°19'10,799" e Altitude: 397,146m); deste, segue confrontando com RIO FORMOSO pela margem esquerda a montante com os seguintes azimutes e distâncias: 93°59' e 3,53m, até o vértice MPBD-P-28183 de coordenadas (Longitude: -52°07'14,279", Latitude: -24°19'10,807" e Altitude: 395,748m); 160°26' e 11,04m, até o vértice MPBD-P-28184 de coordenadas (Longitude: -52°07'14,148", Latitude: -24°19'11,145" e Altitude: 395,85m); 144°58' e 13,26m, até o vértice MPBD-P-28185 de coordenadas (Longitude: -52°07'13,878", Latitude: -24°19'11,498" e Altitude: 396,078m); 140°52' e 13,05m, até o vértice MPBD-M-11043 de coordenadas (Longitude: -52°07'13,586", Latitude: -24°19'11,827" e Altitude: 395,826m); deste, segue confrontando com CNS: 08.199-2 - MAT. 2.513 - LOTE 44-A-2 com o azimute de 233°54' e distância 584,45m até o vértice MPBD-M-9619 de coordenadas (Longitude: -52°07'30,336", Latitude: -24°19'23,016" e Altitude: 511,793m); deste, segue confrontando com CNS: 08.199-2 - MAT. 1.066 - LOTE 44-A-1 com o azimute de 306°42' e distância 264,05m até o vértice MPBD-M-3061 de coordenadas (Longitude: -52°07'37,844", Latitude: -24°19'17,887" e Altitude: 510,001m); deste, segue confrontando com CNS: 08.199-2 - MAT. 5.506 - LOTE 44-A-3-A com o azimute de 44°48' e distância 630,79m até o vértice MPBD-M-3062 de coordenadas (Longitude: -52°07'22,079", Latitude: -24°19'03,342" e Altitude: 498,593m); vértice inicial do perímetro externo." As coordenadas, azimutes, distâncias e o perímetro, foram delimitados com base nas disposições que regulam o Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF/INCRA. Imóvel devidamente georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, consoante certificação n.º falad446-ee4d-4102-ae64-d5b5a896ddb5, código SNCR n.º 7190992759487, tendo como



**LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL**

REGISTRO DE IMÓVEIS

Iretama - Paraná


Thiago Cortes Rezende Silveira  
Oficial Titular

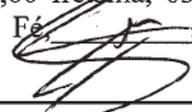
2024

ANO

3

FICHA

**MATRÍCULA N.º** 13.599

objeto da presente matrícula encontra-se cadastrado no INCRA sob o n.º 719.099.275.948-7, possui inscrição no NIRF/RFB sob o n.º 0.809.022-0 e está registrado no CAR sob n.º PR-4110805-5579.F432.ABC2.4589.B121.3F47.490F.A27A. Custas: R\$ 111,05, sendo Emolumentos: 315,00 VRC igual a R\$ 77,49, Funrejus: R\$ 19,37, ISS: R\$ 2,32, Fundep: R\$ 3,87 e Selo Funarpen: R\$ 8,00 Iretama, 03 de janeiro de 2024. Selo digital: SFRI2.I5L9v.myPKU-ctVGC.F608q. Dou Fe.  (Fernanda Nascimento da Silva), Escrevente Substituta Legal.

R.-5/M-13.599 - Prenotação n.º 44.133 de 15/12/2023. **COMPRA E VENDA. TRANSMITENTE: MARCIA REGINA TADIOTO**, brasileira, nascida em data de 18/11/1962, empresária, divorciada, não convivente em União Estável, filha de Cyrilo Tadioto e de Maria Ferreira Tadioto, portadora da cédula de identidade RG n.º 3.519.587-4 SESP/PR e inscrita no CPF/MF sob n.º 481.937.639-04, com endereço de email: não informado, residente e domiciliada na Rua São José, 840, Centro, na cidade de Campo Mourão/PR. **ADQUIRENTE: ANTÔNIO MARCOS DE ALMEIDA**, brasileiro, nascido em data de 21/01/1970, pecuarista, declarou-se solteiro, não convivente em união estável, filho de Benedito de Almeida e de Laurentina Paulina de Almeida, portador da cédula de identidade RG n.º 5.399.796-1 SESP/PR e inscrito no CPF/MF sob n.º 764.371.839-34, com endereço de e-mail: marcosalmeida999@hotmail.com, residente e domiciliado na Av. Guilherme de Paula Xavier, 1856 - Centro na cidade de Campo Mourão/PR. **TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda lavrada pelo 1º Tabelionato de Notas do Município e Comarca de Campo Mourão, aos quatorze dias do mês de Dezembro do ano de dois mil e vinte e três (14/12/2023), às folhas 191 - 193v.º do Livro 0506-E. VALOR: R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais). A emissão da Declaração Sobre Operação Imobiliária - D.O. I, será cumprida no prazo regulamentar. Por ocasião do registro foram apresentadas as seguintes Certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - ITR, administrados pela Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional e Receita Federal do Brasil, Código de Controle n.º F78A.CFB7.438E.36AC, emitida pela internet no endereço www.receita.fazenda.gov.br, dia 19/09/2023, tendo validade até 17/03/2024; FUNREJUS Guia n.º 1400000009938377 que prova o recolhimento para o Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário, feito em data de 14/12/2023, no valor de R\$ 1.400,00 (um mil e quatrocentos reais), recolhido sobre o valor de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais) autenticada mecanicamente conforme Instrução Normativa n.º 03/06 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná; Guia GR-DAM-ITBI n.º.239/2023, expedida pelo Departamento de Tributação da Prefeitura Municipal de Iretama-PR, no valor de R\$ 12.640,00 (doze mil e seiscentos e quarenta reais), 2% sobre o valor de R\$ 632.000,00 (seiscentos e trinta e dois mil**

# DOC. 09

## A.R.T.



1. Responsável Técnico

**ROGERIO ANDRADE GIOVANINI**

Título profissional:

**ENGENHEIRO AGRONOMO**

RNP: 1703447115

Carteira: PR-10926/D

2. Dados do Contrato

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

CNPJ: 76.595.396/0001-29

AV. DA LIBERDADE, S/N

CENTRO - LUIZIANA/PR 87290-000

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/04/2024

Valor: R\$ 7.500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

AV. DA LIBERDADE, S/N

XXXX CENTRO - LUIZIANA/PR 87290-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

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

Finalidade: Outro

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

CNPJ: 76.595.396/0001-29

4. Atividade Técnica

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

Quantidade

Unidade

91164,08

HA

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

5. Observações

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

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por ROGERIO ANDRADE GIOVANINI, registro Crea-PR PR-10926/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 29/04/2024 e hora 16h56.

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 : 29/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

