

Laudo Técnico

**Avaliação
do
Valor da Terra Nua**

NBR 14.653-3 da ABNT

**Município
de
Jacarezinho - PR.**

SUMÁRIO

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

Laudo Técnico

I – Considerações Gerais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - Identificação do Responsável Técnico

- a) Nome:** Rogério Andrade Giovanini
- b) Endereço:** Rua Graciosa, 234 - Maringá - PR
- c) Fone:** (44) 3222-5750 / (44) 99972-4685
- d) Email:** ragiovanini@uol.com.br
- 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 Jacarezinho - PR

b) Área: 60.225,41 ha

c) Município: Jacarezinho - PR.

d) Comarca: Jacarezinho - PR

d) Faixa de Fronteira: Não

e) Zona Urbana: Não

f) Zona Especial: Não

g) Coordenadas Geográficas:

- LATITUDE: 23° 9'46.07"S
- LONGITUDE: 49°58'50.93"O

I) Matrículas 1º C. R. I. de Jacarezinho – PR.

V - Objetivo do Laudo Técnico

O conhecimento pormenorizado da classificação do solo, das informações sobre a cobertura vegetal, o relevo, a delimitação geográfica de um sistema taxonômico, benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas, vão permitir juntamente com a pesquisa de preços dos vários tipos de capacidade de uso da terra, chegarmos no preço real do imóvel e a distribuição das áreas.

Para esse detalhamento, se faz necessário à vistoria presencial na área e região, que demanda tempo para levantamento de dados de campo e para confecção de um Laudo Técnico com base em NBR.

Normalmente, quando se realiza a pesquisa de preços, busca-se no mínimo entre 10 a 15 fontes de informação, sendo que a NBR 14653 - 3 – 2019, considera no item 1 da Tabela 2 – “Número de dados de mercado efetivamente utilizados” – a pontuação de “18” para maior que seis informantes e de “9” para menor de seis. A soma dos pontos de todos os itens desta tabela (em anexo) ao ficar entre “71 -100” obtêm “Grau de Precisão III”.

Para fazer pesquisa de preços com várias fontes para data atual ou seja: março de 2024, foi necessário buscar informações na região, por vários municípios como Itambé, Floresta, Marialva, Ivatuba e outros, pelo fato ser uma região homogênea quanto ao tipo de solo, declive, uso do solo, pequenas distâncias entre eles, etc. Segundo informações de técnicos oficiais e privados, corretores informais e privados e profissionais ligados à área rural, do segundo semestre de 2023 até o momento, houve poucos negócios realizados, havendo, portanto, um número significativo de “imóveis ofertados”.

VI - Nível de Precisão da Avaliação / Pressuposto

a) Quanto à atualidade dos elementos:

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

b) Quanto à confiabilidade do conjunto de elementos:

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

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

numero de dados da mesma natureza: **doze**

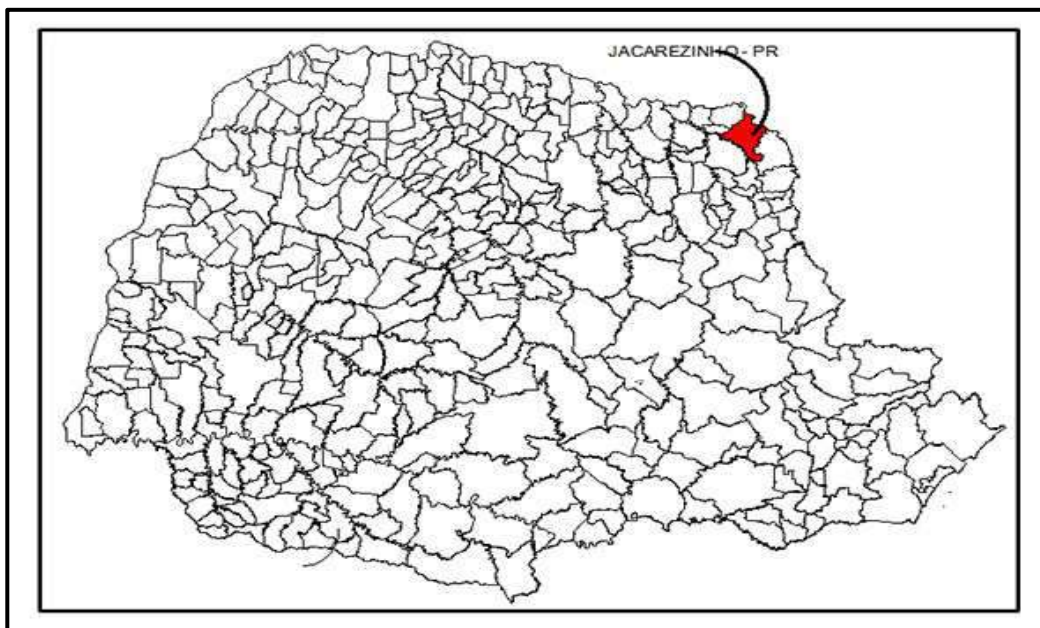
c) Quanto ao valor total do imóvel: A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topoedafoclimáticas do Município de Jacarezinho, Ribeirão Claro, Santo Antonio da Platina, Joaquim Távora, Cambará, etc. Foram fontes idôneas, como Tabelionatos de Notas, Cartórios de Registro de Imóvel, EMATER, DERAL – SEAB, Banco Bradesco Avaliador do Banco do Brasil, Cooperativas, Sites de empresas privadas, Engenheiros agrônomos, Corretores privados e informais, sendo todos os informantes instalados nos municípios acima.

d) Pressupostos

d.1) Local: Município de Itambé – PR.

d.2) Limites e Confrontações:

- **Norte:** Município de Cambará e Rio Parapanema
- **Sul:** Município de Joaquim Távora
- **Leste:** Município de Ribeirão Claro
- **Oeste:** Municípios de Sto Antonio da Platina e Barra do Jacaré



1. **d.3) Roteiro de Acesso:** Partindo do Município de Londrina para o Município de Cambará pela Rodovia BR 369, após a cidade de Andirá, percorrer nesta 14 km até o trevo com placa indicativa para o Município de Jacarezinho, agora pela PR 431, percorrendo por esta por 18 km até o Município de Jacarezinho.

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 Jacarezinho coincidem com o mesmo perímetro.

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

a.1) Aspectos Físicos

a.1.1. Clima

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

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

As precipitações médias tem sido de 1.500 a 1.700 mm.

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

(FONTE:

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

a.1.2. Vegetação

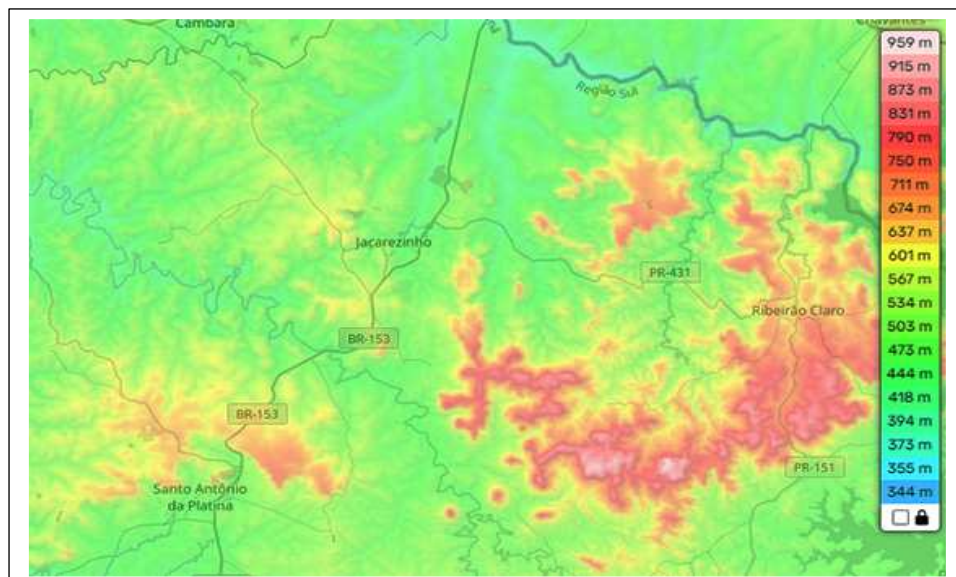
O Município de Jacarezinho possuía em seu território a Mata Tropical, com o decorrer do tempo a maioria da Mata Tropical foi derrubada para favorecer a plantação de café, e depois do desmatamento foi dando oportunidade para a área de lavoura temporária e a formação de pastagem. O município conta com apoio da EMATER e de pessoa formada em meio ambiente onde as mesmas atuam com palestra para conscientização da população. Entre as principais 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 Paranapanema, Jacarezinho, etc.

a.1.3. Relevo

O relevo é suave ondulado, constituído por elevações de topos aplainados, vertentes longas com centenas a milhares de metros de comprimento declives suaves de 5 a 15%.

15 % Plano

85% Suave Ondulado



Fonte: <https://pt-br.topographic-map.com/map-srjz4/Paran%C3%A1/?center=-22.8534%2C-52.33406&zoom=12>

a.1.4. Solos (Mapa do Tipo de Solos – DOC 04)

a.1.4.1. LVd19 – LATOSSOLO VERMELHO Distróficos - 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 areno/argilosa, podendo apresentar mistura com material arenoso. São solos com boas condições físicas e ocorrem em locais de topografia plana a suave, sendo facilmente mecanizáveis, sendo necessárias correções e adubações para elevar e manter um bom nível de fertilidade. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 44% do município.

a.1.4.2. NVerf3 - NITOSSOLO VERMELHO Eutroférico - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado. Solos constituídos por material mineral, que apresentam horizonte B nítico abaixo do horizonte A com argila de atividade baixa ou caráter alítico na maior parte do horizonte B, dentro de 150cm da superfície do solo. Têm textura argilosa ou muito argilosa (teores de argila maiores que 350g/kg de solo a partir do horizonte A) e relação textura! igual ou menor que 1,5. São, em geral, moderadamente ácidos a ácidos, com argila de atividade baixa ou com caráter alítico, com composição caulínico - oxídica. Quando possuem o caráter alítico apresentam mineralogia da argila com hidróxi-Al entre camadas. Podem apresentar horizonte A de qualquer tipo. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 46% do município

a.1.4.3. RLe7 - NEOSSOLO LITÓLICO Eutrófico - Associação de NEOSSOLO LITÓLICO Chernossólico típico fase relevo montanhoso, substrato rochas eruptivas básicas + CHERNOSSOLO ARGILÚVICO Férrico saprolítico relevo forte ondulado, ambos fase pedregosa floresta tropical subcaducifólia + NITOSSOLO VERMELHO Eutroférico típico A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo ondulado, todos textura argilosa – 10% deste.

a.1.4.4. PVd4 - ARGISSOLO VERMELHO Eutrófico - típico textura argilosa/média A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado.

São solos de baixa fertilidade natural, o que faz com que além de adubações para elevar e manter uma boa fertilidade sejam necessárias também práticas conservacionistas intensivas. Dentro de um sistema racional de exploração, podem apresentar boa produtividade, tendo-se ainda o cuidado na escolha das culturas. Devido à elevada susceptibilidade à erosão, o uso de pastagens seria também uma boa alternativa em toda a área desta unidade. A coloração é também bastante variável entre as diversas unidades desta classe, indo desde avermelhado-escuro até vermelho-amarelado. Ao longo do mesmo perfil, a intensidade de variações de cores vai depender, porém, da unidade considerada, sendo que nas variedades abruptas, estas variações são bastante intensas, passando de uma coloração clara ou pálida no A para avermelhada no Bt, enquanto que para a maioria das demais unidades tais variações menos acentuadas. Este tipo de solo ocorre em mais de 10% do município.

a.1.4.5 GX1 - Gleissolos Hápticos Indiscriminado textura argilosa fase campo e floresta tropical perenifólia de várzea relevo plano (incluem NEOSSOLOS QUARTZARÊNICOS Hidromórficos)

a.1.5. Disponibilidade de Recursos Hídricos

O principal rio que passa nesta região é o Rio Paranapanema ao oeste e o Rio Jacarezinho ao leste são os principais. Além de muitos outros como Ribeirão Ourinhos, Ribeirão Fatura, Rio Ouro Grande dentro do Município de Jacarezinho, os quais a maioria desagua no Rio Paranapanema.

a.2) Melhoramentos Públicos existentes

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a PR 431 que leva a BR 369 até Londrina; a Rodovia PR 153 também pavimentada que leva ao Município de Ponta Grossa, 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 e universitário em Jacarezinho. Possui o município rede bancária com Banco do Brasil, Itaú, e outros em Itambé. Existe também, profissionais da saúde (médicos e dentistas); Supermercados, Delegacia de Polícia Civil e Assistência Técnica Agronômica, com a EMATER.

a.4) Potencial de Utilização

A estrutura fundiária da região é boa, contando com propriedades de pequeno e médio porte, sendo assistidas por engenheiros agrônomos e veterinários da EMATER, empresas privadas e cooperativas, possuindo armazenagem com secadores para grãos em várias empresas instaladas na região. 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 Jacarezinho é de **60.225,41 ha** (DOC. 01-02).

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

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

Quanto à localização, o acesso é feito pela Rodovia PR 369 de Londrina a Ourinhos, a direita pela PR 431, 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 Jacarezinho possui várias aguadas naturais. Como principal o Rio Paranapanema ao oeste e o Rio Jacarezinho ao leste são os principais. Além de muitos outros como Ribeirão Ourinhos, Ribeirão Fatura, Rio Ouro Grande, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **1.350,45 ha de Preservação Permanente.**

b.1.3. Área Cobertas por Floresta Nativa

Existem ainda grandes áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas naturais e 100 m no Rio Piquiri ou além da preservação permanente) as quais deveriam ser consideradas como de “Reserva Legal”. No entanto, sem sabermos quais estão averbadas em matrícula, vamos classificá-las como “**Mata Atlântica ou Áreas Cobertas por Floresta Nativa**”, com área de **10.036,79 há.**

Nestas áreas estão também inclusas, as “áreas com várzeas e corpos d’água”, principalmente próximo das margens dos Rios Paranapanema, Jacarezinho e outros (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 **11.387,24 há.**

b.1.4. Áreas de Produtos Vegetais

As condições topofafoclimática de todo Município de Jacarezinho, 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, soja, milho e outros sem o cultivo de lavouras. Foi também estabelecido a cultura da cana-de-açúcar na maioria das terras agricultáveis deste município, pela facilidade da distância de usinas e destilarias.

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

O norte do Paraná abriga principalmente os Latossolos Vermelho, formação de solo caracterizado por solos argilosos (acima de 30% de argila). Além disso, a região tem ainda baixa altitude, o que favorece o calor excessivo no verão. Essas características propiciaram a instalação da produção de gado de corte e leite e a manutenção de pastagens perenes. “Vale destacar que os solos areno/argilosos têm média resistência ao processo erosivo e média fertilidade, favorecendo a degradação das pastagens”, segundo Alvadi Balbinot, da Embrapa Soja - PR. Devido aos bons preços na última década, a maioria dos imóveis rurais estabeleceram as Culturas de Soja no verão e Milho na safrinha, além de milheto e/ou aveia no inverno para alimentação do gado bovino. No entanto, o que tinha iniciado para uma renovação de pastagem, foi estabelecido definitivamente a agricultura anual com soja/milho no Município de Jacarezinho – PR. Hoje, estas áreas ocupam **3.565,34 ha** das terras do Município de Jacarezinho.

b.1.4.2. Áreas com a Cultura da Cana-de-Açúcar (Agricultura Semi-Perene)

O Município de Jacarezinho possui duas indústrias para o recebimento da cana-de-açúcar: Usina Jacarezinho e Decalda Açúcar e Alcool Ltda. As quais possuem capacidade de receber toda produção da área plantada, onde os imóveis rurais normalmente são parceiros destas empresas.

Para esta cultura, a topografia, os tipos de solo e as estradas são muito boas para o desenvolvimento desta lavoura neste município. O estado geral da maior parte destas lavouras, estão em ótimo e bom estado, onde tem sido plantada e renovada há bastante tempo. O total das terras com esta cultura somam **17.950,00 há** (vide fotos – DOC 07)

b.1.5. Áreas com Pastagem Plantadas

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

São pastagens antigas com boa conservação de solo através da construção e 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 **25.943,69 ha**.

b.1.6. Áreas ocupadas com Benfeitorias

Consideramos aqui neste item, que a sede e distritos do Município de Jacarezinho, tem área de 1.109,68 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 269,46 há, as quais totalizam **1.379,14 há** de **Áreas com Benfeitorias**.

b.1.4.4) Quadro resumo do Uso da Terra

DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01	ÁREA (ha)
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	11.387,24 há
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	3.565,34 ha
3. Área de Agricultura Anual/perene – Cana-de-Açúcar	17.950,00 ha
3. Área com Pastagem Plantada	25.943,69 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	1.379,14 ha
SOMA TOTAL (ha)	60.225,41 ha

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Classe I

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

Classe II

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

Classe III

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

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

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

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

Classe IV

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

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

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

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

Classe V

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

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

Classe VI

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

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

Classe VII

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

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

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

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

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

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Alta	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <hr/> <p>Classe III</p> <p>Classe III - limitações moderadas. Subclasses:</p> <p>IIIe - risco de erosão, declive C ou B, com caráter abrupto. IIIs - caráter álico, caráter vértico, profundidade efetiva média. IIIa - limitação por drenagem, mas sem risco de inundação frequente. IIIC - escassez de água, clima semiárido.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda 200 - 100 cm	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	De 1 a 10% da área	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Sem erosão laminar	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Sem sulcos	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Sem sulcos	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Profundos	Sem sulcos	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarreamento, abutimentos e escorregamentos.			

Classificação de Uso do Solo		Classe de Capacidade	Sugestão da Classificação
Atributos do Solo		I II III IV V VI VII VIII	
Fertilidade Aparente	Alta	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	<p>Grupo A: terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.</p> <hr/> <p>Classe IV</p> <p>Classe IV - limitações severas. Subclasse:</p> <p>IVe - risco de erosão, declive C ou D, sulcos frequentes, caráter abrupto. IVs - baixa retenção de água e/ou CTC, profundidade efetiva rasa, pedregosidade, mecanização. IVa - drenagem lenta, risco de inundação ocasional. IVc - períodos prolongados de seca ou geadas ocasionais.</p>
Profundidade Efetiva	Profunda 200 - 100 cm	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Drenagem Interna	Favorável	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Pedregosidade	De 1 a 10% da área	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Classe de Declive	3 - 6 %	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Risco de Inundação	Ocasional	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Erosão Laminar	Ligeira 25 a 15 cm	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Superficiais	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Sulcos Rasos	Ocasionais 30m entre sulco	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" 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"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Voçorocas *	Não	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
* Incluem-se também aqui as áreas de desbarreamento, abutimentos e escorregamentos.			

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

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

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

	Classe de Capacidade de Uso	Área - ha	% da Área
1	CLASSE II - Terras boas sob todos os pontos de vista, com exceção de certas condições físicas.	21.589,48 ha	35,85%
2	CLASSE III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	15.218,65 ha	25,27%
3	CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	12.030,04 ha	19,97%
4	CLASSE VIII - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	11.387,24 ha	18,91%
TOTAL		60.225,41 ha	100,00 %

b.2.6) Nota Agronômica

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quadro 10 - DISCRIMINAÇÃO	ÁREA %	ÁREA HA	N.A. Nota Agronômica
I - Lavoura sem restrições			
II - Lavoura c/ práticas simples	35,85%	21.589,48 ha	$(0,900) \times 0,3585 = 0,3226$
III - Lavoura c/ práticas intensas	25,27%	15.218,65 ha	$(0,750) \times 0,2527 = 0,1895$
IV - Lavoura esporádica e pastos	19,97%	12.030,04 ha	$(0,650) \times 0,1997 = 0,1298$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII - Abrigo da vida silvestre	18,91%	11.387,24 ha	$(0,300) \times 0,1891 = 0,0567$
TOTAL	100,00 %	60.225,41 ha	NA = 0,6986

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 as 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 Jacarezinho - 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 Jacarezinho - PR., onde 65% são de pastagens e 35% de agricultura anual/perene. Do total de 811 imóveis rurais, 529 são de pastagens e 289 de agricultura anual/perene. Destes 289 estimamos 33,33% que tenham benfeitorias não reprodutivas, resultando em 96. Quanto às dimensões de cada propriedade média é de **60.225,41 ha / 625 = resultando em 86,36 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 / Semi-Perene – Cultura da Cana-de-Açúcar

A maioria das áreas com a cultura de cana-de-açúcar estão em parceria ou arrendadas para a Usina Jacarezinho e com Decalda Açúcar e Alcool Ltda. A produtividade obtida na média de cinco cortes, tem sido entre 60 à 100 toneladas por hectare. As variedades utilizadas nos solos LVd19 são a RB 72454, SP 813250, RB 928064 e RB 867515 e nos solos PVd2, a RB 867515, SP 832847 e RB 83 5486. O Stand é bom, as áreas estão limpas, sem presença de ervas daninhas e sem sinal pragas e doenças. A conservação de solo está bem executada, mesmo nas áreas com maiores declives, havendo poucos sinais de escorrimento de águas pluviais. O aspecto vegetativo é bom e compatível com a idade de cada talhão.

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

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 escorrimento 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 Jacarezinho, 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 – Tabela de três pagamentos com prazo de 1/3 vista – 1/3 – 1 ano e 1/3 – 2 anos – juros 7,5% ao ano).

b.1.3) Atualização de Valores

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

b.1.4) Classe de Capacidade de Uso:

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

OBS.: Considerando-se que o Município de Jacarezinho, possui 35,85% da área com a classe de capacidade de uso II; 25,27% da área com a classe de capacidade de uso III, 19,97% da área com a classe de capacidade de uso IV e 18,91% com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,6986, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Jacarezinho

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

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

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

b.2) Benfeitorias Reprodutivas

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

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

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

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

I - o das construções, instalações e melhoramentos;

II – o das culturas permanentes;

III – o das árvores de florestas plantadas;

IV – o das pastagens cultivadas ou melhoradas

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

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

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

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

onde:

A = Área Plantada

Vu = Valor Unitário de Formação / Renovação da Pastagem

Cd = Coeficiente de depreciação

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

b.3) Benfeitorias Não Reprodutivas

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

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

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

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

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

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

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

onde:

VB = Valor das Benfeitorias (?)

A = Área

Vu = Valor unitário

Cd = Coeficiente de Depreciação

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

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

c) Valoração do Preço Total do Imóvel por Hectare

Os imóveis estão localizados no Município de Jacarezinho, por isso a pesquisa também foi dirigida a outros municípios mais próximo que melhor retratam a situação de preço das áreas avaliadas. A localização e acesso foram considerados “Ótimo”, classificando de acordo com as Classes de Capacidade de Uso da Terra predominantes, as II III, IV e VIII.

Tendo por base o quadro constante do item b.7.2 (VIII – Vistoria), a Nota Agrônômica calculada para o imóvel é de 0,6986.

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos Município de Jacarezinho, Ribeirão Claro, Santo Antonio da Platina, Joaquim Távora, Cambará, etc, porque esses municípios pertencem à mesma micro-região homogênea, apresentando características semelhantes em termos de solos e relevo e conseguinte também de preços de terras.

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

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

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

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

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

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

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

d) Preços pesquisados através das Fichas de Coleta

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

Quadro 15

Nº	Nome do Informante	Nome da Empresa	Município	ANO 2024
				Valor / hectare NEGOCIADO / OFERTADO
1	Matr. 11.623	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	32.282,00
2	Matr. 12.275	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	15.655,00
3	Matr. 12.143	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	33.057,00
4	Matr. 22.764	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	18.586,00
5	Matr. 343	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	61.988,00
6	Matr. 26.610	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	35.510,00
7	Matr. 6.884, 6.885, 6.886, 6.887	1º Registro de Imóveis	Jacarezinho	21.116,00
8	<u>Taborda Imoveis</u>	imovelweb.com.br/ jacarezinho-pr- 2952300929.html	Jacarezinho	57.407,00
9	Rafael Matias	vivareal.com.br/imovel/ - jacarezinho-venda- RS587600-id-2609394447	Jacarezinho	34.786,00
10	Ailton Gonçalves	Imobiliária Gonçalves	Jacarezinho	57.200,00

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

ELEMENTO N.º 01		
Dados	Localização:	MATR 11.623 - Sitio Ouro Grande - Jacarezinho - PR
	Área:	6,23 há (parte ideal 3,2525 há)
	Valor:	R\$ 105.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	ABRIL 2024
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho – Setor de ITBI – Prefeitura de Jacarezinho (ainda não levado a registro)
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	80% da área com pastagem plantada e 20% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	80% Classe III e 20 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6190
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		32.086,69



ELEMENTO N.º 02		
Dados	Localização:	MATR. 12.275 - Sítio Boa Vista - Jacarezinho - PR
	Área:	124,5549 ha (parte ideal 25% – 31,1387 ha)
	Valor:	R\$ 487.500,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	DEZEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho – Setor de ITBI – Prefeitura de Jacarezinho (ainda não levado a registro)
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	79% da área com pastagem plantada e 21% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	79% Classe II e 21 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,4035
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,7000
Valor Unitário da Terra/hectare		32.396,63



ELEMENTO N.º 03		
Dados	Localização:	MATR. 12.143 - Sitio Lua Nova - LOTE C - Jacarezinho - PR
	Área:	3,025 há
	Valor:	R\$ 100.000,00 Negócio realizado -
	Data da Opinião	SETEMBRO DE 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	100% da área com pastagem plantada
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	100% Classe III
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6370
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,8500
Valor Unitário da Terra/hectare		35.684,82



ELEMENTO N.º 04		
Dados	Localização:	MATR. 22.764 - Sítio São João - Jacarezinho - PR
	Área:	14,0180 hectares
	Valor:	R\$260.550,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	MARÇO 2024
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	90% da área com pastagem plantada e 10% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	90% Classe IV e 10% Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,5223
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,8500
Valor Unitário da Terra/hectare		24.469,96



ELEMENTO N.º 05		
Dados	Localização:	MATR. 343 - Fazenda Santa Helena - Jacarezinho - PR
	Área:	326,4096 há (parte ideal de 1,4827% - 4,8396 há)
	Valor:	R\$ 300.000,00 Negócio realizado
	Data da Opinião	NOVEMBRO 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho – Setor de ITBI – Prefeitura de Jacarezinho (ainda não levado a registro)
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	100% da área com agricultura anual
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	100% Classe III
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7100
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
	Valor Unitário da Terra/hectare	53.715,18



ELEMENTO N.º 06		
Dados	Localização:	MATR. 22.610 - Faz. Sta Rita de Cássia - Jacarezinho - PR
	Área:	7,2716 hectares (parte ideal 50% - 3,6358 há)
	Valor:	R\$ 129.109,57 Negócio realizado
	Data da Venda	OUTUBRO 2023
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	80% da área com pastagem plantada e 20% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	80% Classe III e 20% Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6250
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		34.956,02



ELEMENTO N.º 07		
Dados	Localização:	MATR. 6.884, 6.885, 6886, 6.887 - Fazenda Dona Bela - Jacarezinho
	Área:	221,3572 há (parte ideal - 32,5822 há)
	Valor:	R\$ 688.006,00 Negócio realizado
	Data da Venda	FEVEREIRO 2024
	Fonte de Informação:	Cartório de Registro de Imóveis de Jacarezinho
	Informante:	Késia Iolanda de Abreu Custódio – 43-3527-2332
	Destinação:	45% da área com pastagem plantada e 55 com APPE+RLE
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	45% Classe III e 55% Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,4269
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,8500
	Valor Unitário da Terra/hectare	34.014,81



ELEMENTO N.º 08		
Dados	Localização:	Fazenda 03 - Jacarezinho - PR
	Área:	108,00 hectares
	Valor:	R\$ 6.200.000,00 Negócio ofertado
	Data da Venda	ABRIL 2024
	Fonte de Informação:	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-centro-jacarezinho-pr-2952300929.html
	Informante:	Taborda Imoveis – CRECI 33.109 – 11-99266-5665
	Destinação:	90 da área com pastagem plantada e 10 com APPE+RLE
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	90% Classe III e 10% Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1,0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7980
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,8500
Valor Unitário da Terra/hectare		44.259,72



ELEMENTO N.º 09		
Dados	Localização:	Fazenda 01 – Jacarezinho - PR
	Área:	16,8916 hectares
	Valor:	R\$ 587.600,00 Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-jacarezinho-168916m2-venda-RS587600-id-2609394447/
	Informante:	Rafael Matias, Corretor de Imóveis - Creci nº 38.631/PR Fone: 47-9915- 2095
	Destinação:	80% da área com pastagem plantada e 20% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	80% Classe III e 20% Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,4926
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,8500
Valor Unitário da Terra/hectare		42.668,38

ELEMENTO N.º 10		
Dados	Localização:	Fazenda 26 alqueires - Jacarezinho - PR
	Área:	66,433 hectares
	Valor:	R\$ 3.800.000,00 Negócio ofertado
	Data da Opinião	ABRIL DE 2024
	Fonte de Informação:	Imobiliária Gonçalves
	Informante:	Ailton Gonçalves Creci F 25.123 -FONE: 43 99922 6277
	Destinação:	90% da área com agricultura anual e 10% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Sem benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	90% Classe II e 10 % Classe VIII
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6986
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7980
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		44.100,19

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

elemento nº 01	32.086,69
elemento nº 02	32.396,63
elemento nº 03	35.684,82
elemento nº 04	24.469,96
elemento nº 05	53.715,18
elemento nº 06	34.956,02
elemento nº 07	34.014,81
elemento nº 0.8	44.259,72
elemento nº 09	42.668,38
elemento nº 10	44.100,19
Média Aritm.	R\$ 37.835,24
<i>Limite Superior</i>	R\$ 45.739,80
<i>Limite Inferior</i>	R\$ 29.930,68
Desvio Padrão – DP	R\$ 7.904,56
Desvio Médio	R\$ 16.680,50
Coeficiente de Variação	0,208920 ou 20,8920%

d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	32.086,69	32.086,69
elemento nº 02	32.396,63	32.396,63
elemento nº 03	35.684,82	35.684,82
elemento nº 04	24.469,96	FALSO
elemento nº 05	53.715,18	FALSO
elemento nº 06	34.956,02	34.956,02
elemento nº 07	34.014,81	34.014,81
elemento nº 08	44.259,72	44.259,72
elemento nº 09	42.668,38	42.668,38
elemento nº 10	44.100,19	44.100,19
Média Aritm.	R\$ 37.520,91	
Limite Superior	R\$ 42.435,51	
Limite Inferior	R\$ 32.606,30	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
QMF = R\$	R\$ 37.520,91	
Desvio Padrão – DP	R\$ 4.914,60	
Desvio Médio	R\$ 4.616,39	
Coeficiente de Variação	0,130982 ou 13,0982%	

e) Campo Arbitrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbítrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **13,0982%%** 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 – 35,85% - 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 – 25,27% 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 – 19,97% com terras de moderada produtividade próprias principalmente para pastagens, devido à declividade ou erosão. Ocasionalmente podem ser utilizadas para culturas em linha, necessitando, neste caso, de práticas intensivas para prevenir a erosão.

CLASSE VIII – 18,91% 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 0,6986 (Quadro 10)

f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

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

f) Valoração das Benfeitorias Não Reprodutivas

O custo das benfeitorias estimadas em um imóvel paradigma de 111,13 ha é de R\$ 376.081,00,00. Estimamos 625 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 625 imóveis rurais, tem a quantidade de 625 x R\$ 376.081,00 há é portanto, **R\$ 235.050.625,00**.

g) Valoração das Benfeitorias Reprodutivas

g.1. Custos Unitários da Pastagem plantada

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

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

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

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

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

* Refere-se a h/Km

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

□ Transporte com carreta

- Plantadeira adubadeira

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

Fonte: Vilela & Garcia (1980)

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

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

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

q.1.1. Valoração da Pastagem Plantada para renovação

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

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

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

QUADRO 22- Valor das Pastagens Plantadas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação e Custo Renov.	Coefficiente depreciação	Total R\$
Past. Plantada	Regular (10%)	2.594,37	17.070,00	0,6	26.571.537,00
Past. Plantada	Bom (90%)	23.349,32	17.070,00	0,8	318.858.313,00
TOTAL					345.429.850,00

g.2. Custos Unitários da Agricultura Anual

g.2.1. Valoração das Culturas temporárias

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

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

MARÇO Quadro 23	Qtde hectares	Custo de formação + Custo renovação	Total R\$
2024	3.565,34 ha	R\$ 17.070,00 / ha	60.860.353,00

g.3. Custos Unitários da Cultura da Cana-de-Açúcar

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

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

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

g.4. 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 Jacarezinho com a cultura da cana-de-açúcar, mandioca e agricultura anual. Por isso, o custo de implantação destas culturas e todo seu desenvolvimento foi calculado conforme os anexos nas páginas anteriores. Consideramos para o ano de 2024, que as áreas com agricultura perene e semi-perene estão em bom estado, por isso o índice 0,80.

QUADRO 24- Valor das Benfeitorias Reprodutivas - 2024					
Pastagem	Estado de Conservação	Qtde ha	Custo de Formação	Coeficiente depreciação	Total - R\$
Agricultura Anual	-	37.024,12 ha	17.070,00	1,0	60.860.353,00
Cana-de-Açucar		17.950,00 ha	11.939,00	0,8	171.444.040,00
Pastagem Plantada	-	25.943,69 ha	-	1,0	345.429.850,00
TOTAL					577.734.243,00

h) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN

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

Área Total: 60.225,41 ha

QMF ano de 2024 = R\$ 37.520,91

QUADRO 25 – VALOR DA TERRA NUA PARA ÁREA TOTAL.

DISCRIMINAÇÃO	JAN/2024
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 2.259.712.188,00
02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$ 235.050.625,00
3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	R\$ 577.734.243,00
4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)	R\$ 1.446.927.320,00
5. VALOR DA TERRA NUA / HA	R\$ 24.025,19

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Jacarezinho 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=0,6986

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 25.025,19 x 1,000 / 0,6986	35.821,91	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 25.025,19 x 0,900 / 0,6986	32.239,72	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 25.025,19 x 0,750 / 0,6986	26.866,43	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 25.025,19 x 0,650 / 0,6986	23.284,24	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 25.025,19 x 0,550 / 0,6986	19.702,05	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 25.025,19 x 0,450 / 0,6986	17.482,59	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 25.025,19 x 0,350 / 0,6986	18.179,62	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 25.025,19 x 0,300 / 0,6986	15.582,53	Preservação Fauna e Flora

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

Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura Past. Natural	Preservação Fauna e Flora
R\$ 35.821,91	32.239,72	R\$ 26.866,43	R\$ 23.284,24	R\$ 19.702,05	R\$ 15.582,53

IX. Quanto a Fundamentação

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

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

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto á fundamentação

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

X. Considerações Finais

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

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

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

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

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

Jacarezinho, 20 de abril de 2024.

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D
ART 1720242434510 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

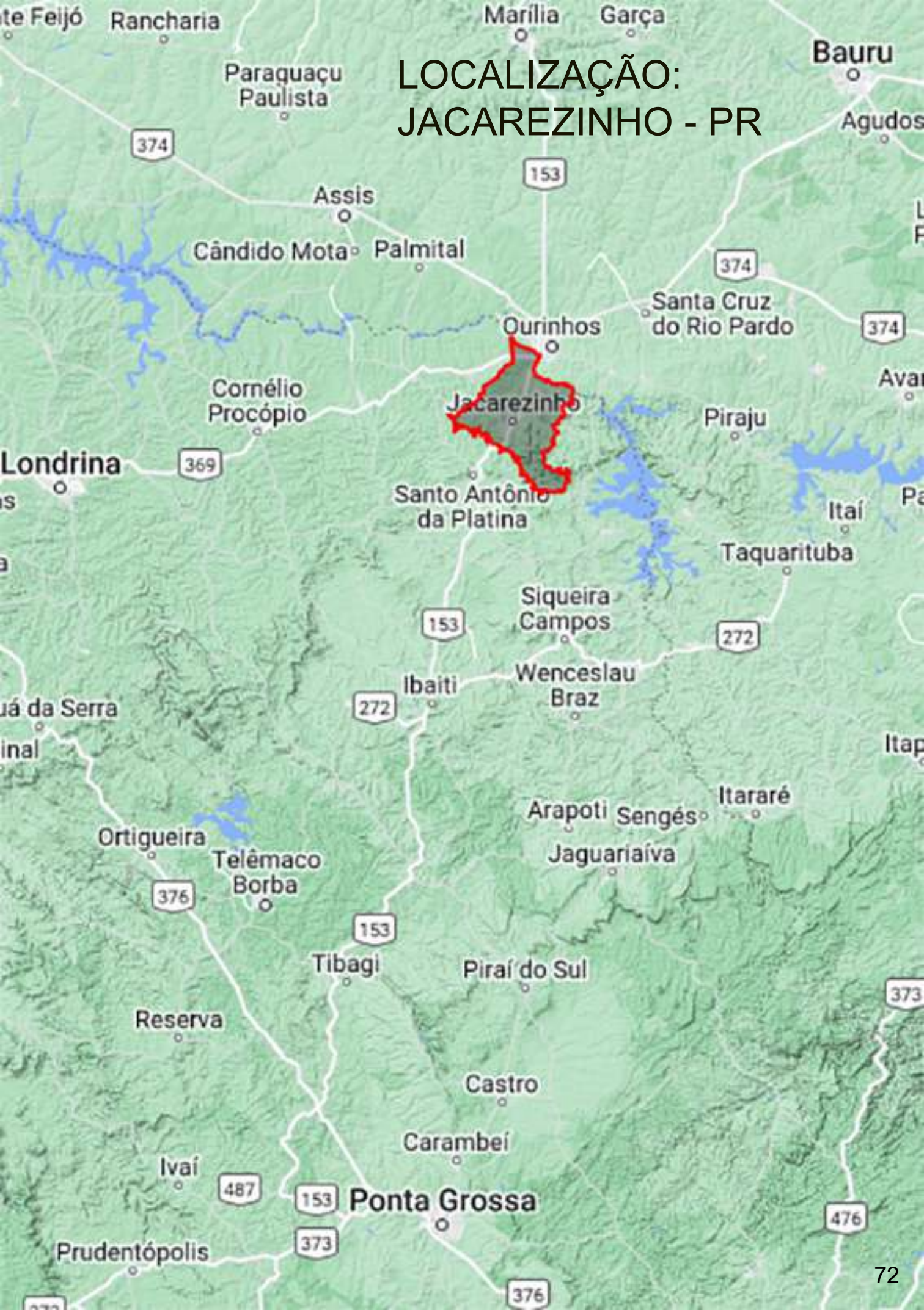
MENDES SOBRINHO, O. T. Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública. Assessoria de Relações Públicas da CESP, 1973.

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: JACAREZINHO - PR



DOC. 02

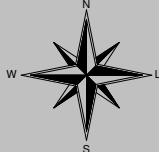
MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024

1

72



ROSA DOS VENTOS:



MAPA IMAGEM DE SATELITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM 30/01/2024

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA:
60.225,41 ha

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICIPIO DE JACAREZINHO

PERÍMETRO:
188.588,70 m

DATA:
29/04/2024

MUNICÍPIO:
JACAREZINHO

UF:
PR

ESCALA:
1 / 3.527 m

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242434510 PR

CONFERE:

VISTO:

DOC. 03






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

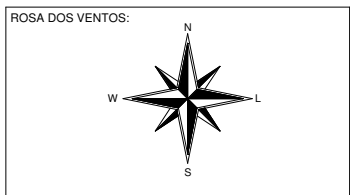
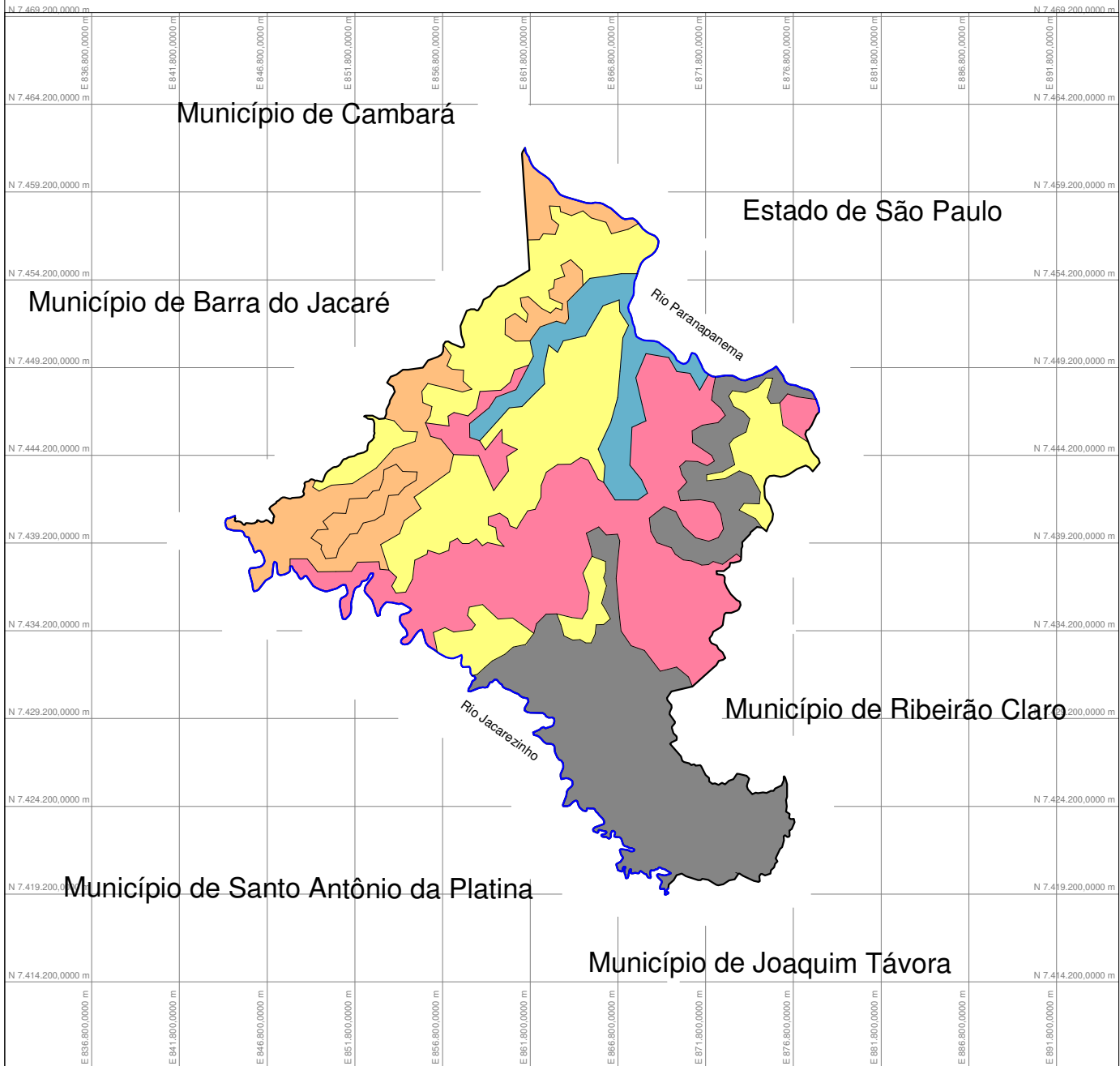


Código IBGE	Município	CLASSES														
		Floresta Nativa (ha)	Plantios Florestais (ha)	Agricultura Perene (ha)	Agricultura Anual (ha)	Pastagem/Campo (ha)	Corpos D'água (ha)	Várzea (ha)	Mangue (ha)	Restinga (ha)	Linha de Praia (ha)	Solo Exposto /Mineração (ha)	Área Urbanizada (ha)	Área Construída (ha)		
4111308	Itaúna do Sul	632,27	256,84	159,98	2914,87	8479,82	1,26	126,03	0,00	0,00	0,00	3,89	126,01	17,39		
4111407	Ivaí	20981,97	3683,98	513,81	22667,40	11640,77	67,18	132,59	0,00	0,00	0,00	8,69	398,42	69,96		
4111506	Ivaiporã	6504,85	224,38	1740,63	20378,78	12226,02	300,17	570,54	0,00	0,00	0,00	7,95	1028,83	109,40		
4111555	Ivaté	5902,95	416,83	23,58	18837,10	14058,23	305,29	1228,00	0,00	0,00	0,00	6,44	308,76	62,03		
4111605	Ivatuba	520,58	33,99	0,00	8128,93	325,22	170,95	116,88	0,00	0,00	0,00	5,56	170,09	20,95		
4111704	Jaboti	2056,53	189,15	1257,79	1456,65	8736,51	46,95	31,48	0,00	0,00	0,00	0,00	114,13	7,05		
4111803	Jacarezinho	8754,87	631,32	601,77	20913,57	25943,69	440,93	1560,12	0,00	0,00	0,00	78,08	1109,68	191,38		
4111902	Jaguapitã	4145,05	889,98	492,44	24671,69	16062,93	47,67	926,76	0,00	0,00	0,00	2,70	370,11	144,72		
4112009	Jaguariaíva	44200,88	43694,29	16,66	25839,43	28805,96	328,22	475,36	0,00	0,00	0,00	22,44	1053,62	293,75		
4112108	Jandaia do Sul	3248,70	281,29	1244,70	6355,58	6954,37	15,30	10,08	0,00	0,00	0,00	8,17	607,92	176,21		
4112207	Janiópolis	3853,73	584,93	22,55	22617,86	6216,14	53,80	296,94	0,00	0,00	0,00	0,00	195,05	45,23		
4112306	Japira	3543,25	317,55	1370,21	2837,12	10467,53	17,50	45,05	0,00	0,00	0,00	4,04	100,96	45,05		
4112405	Japurá	1956,23	198,03	143,89	11826,22	1792,96	145,53	189,63	0,00	0,00	0,00	36,07	201,83	49,98		
4112504	Jardim Alegre	7208,74	224,73	1187,72	12449,31	19794,84	162,25	192,39	0,00	0,00	0,00	1,36	251,88	84,82		
4112603	Jardim Olinda	622,35	698,78	0,00	5471,67	4381,64	503,50	1138,25	0,00	0,00	0,00	2,73	59,10	20,16		
4112702	Jataizinho	2770,94	80,59	268,18	6712,01	5147,76	306,47	269,85	0,00	0,00	0,00	30,02	320,38	39,68		
4112751	Jesuítas	3348,28	480,63	1130,37	15158,97	4190,86	93,59	159,34	0,00	0,00	0,00	4,71	241,40	133,99		
4112801	Joaquim Távora	3650,24	234,21	266,23	1992,36	22370,92	12,53	25,37	0,00	0,00	0,00	13,46	285,83	60,83		
4112900	Jundiá do Sul	5607,72	510,43	292,45	4226,93	21026,25	103,64	157,57	0,00	0,00	0,00	2,25	82,01	18,81		
4112959	Juranda	3428,28	176,41	2,27	29782,21	1349,31	43,97	215,32	0,00	0,00	0,00	1,34	332,30	95,73		
4113007	Jussara	3089,17	129,63	33,73	16041,63	891,71	91,46	154,93	0,00	0,00	0,00	2,96	180,88	164,85		

DOC. 04

MAPA DE TIPO DE SOLOS

LEGENDA - TIPOS DE SOLOS	
	LVd19 - Latossolos Vermelhos Distroficos
	RLe7 - Neossolos Litólicos Eutróficos
	PVd4 - Argissolos Vermelhos Eutróficos
	GX3 - Gleissolos Hápicos Indiscriminados
	NVef3 - Nitossolos Vermelhos Eutroférricos



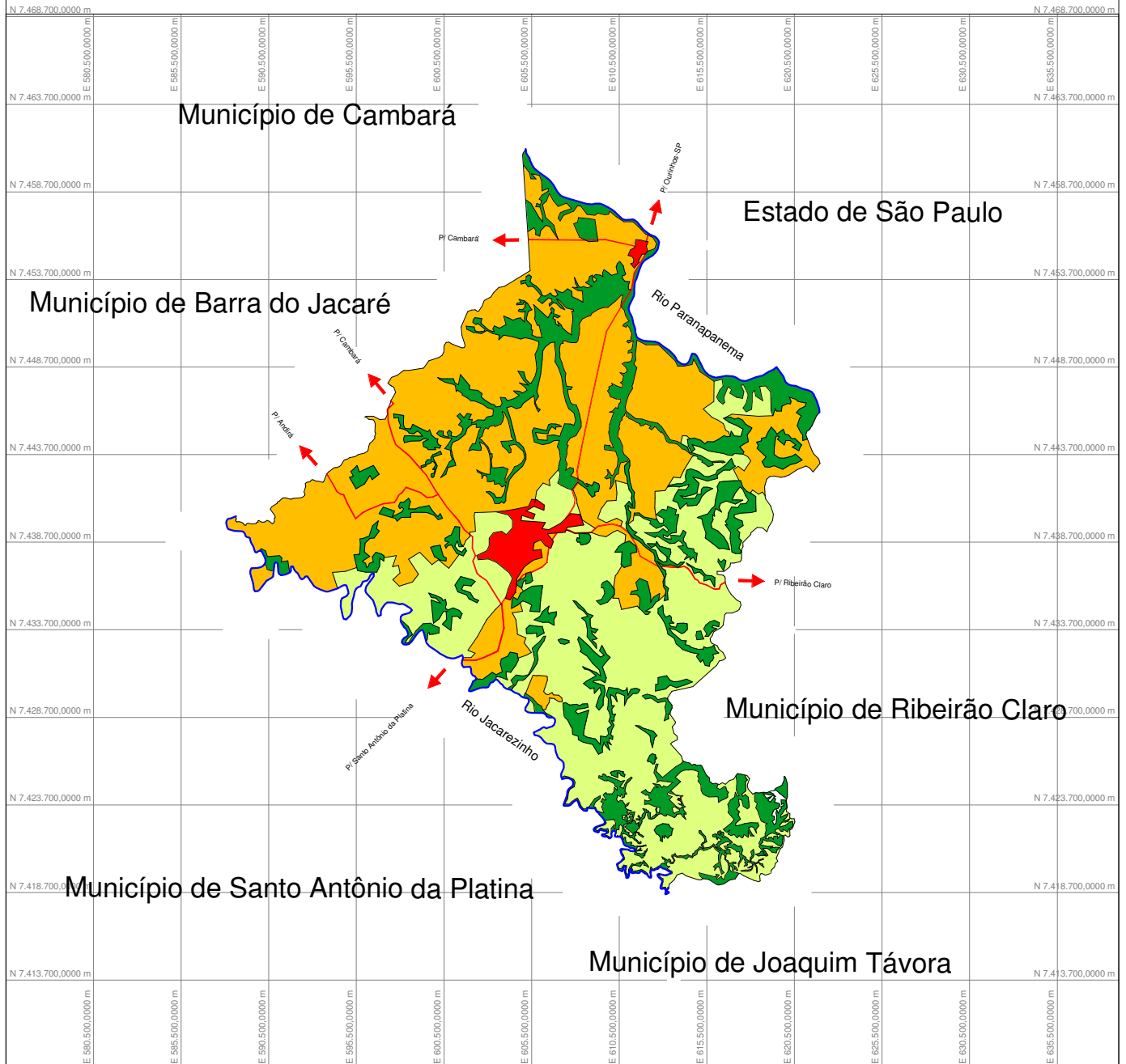
MAPA DE TIPOS DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:		PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 60.225,41 ha
DATA: 29/04/2024		PROPRIEDADE / MÓVEL: MUNICÍPIO DE JACAREZINHO	PERÍMETRO: 188.588,70 m
MUNICÍPIO: JACAREZINHO		UF: PR	ESCALA: 1 / 3.527 m
MATRÍCULAS:		RESPONSÁVEL TÉCNICO: ROGERIO ANDRADE GIOVANINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242434510 PR	CONFERE:
			VISTO:

DOC. 05

MAPA DE USO DO SOLO





LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA
DISCRIMINAÇÃO		
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	11.387,24 ha
	CORPOS D'ÁGUA	
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL OU SEMI-PERENE - CANA-DE-AÇÚCAR	21.515,34 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	25.943,69 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	1.379,14 ha
ÁREA TOTAL		60.225,41 ha



ROSA DOS VENTOS:		<h1>MAPA DE USO DO SOLO</h1>	
			
PROJETO:		ÁREA:	
Levantamento Planialtimétrico Cadastral		60.225,41 ha	
PROPRIEDADE / IMÓVEL:		PERÍMETRO:	
MUNICÍPIO DE JACAREZINHO		188.588,70 m	
DATA:		MUNICÍPIO:	UF:
29/04/2024		JACAREZINHO	PR
MATRÍCULAS:		ESCALA:	1 / 3.527 m
RESPONSÁVEL TÉCNICO:		CONFERE:	VISTO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANINI Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242434510 PR			

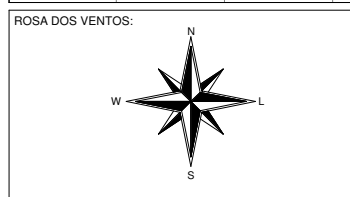
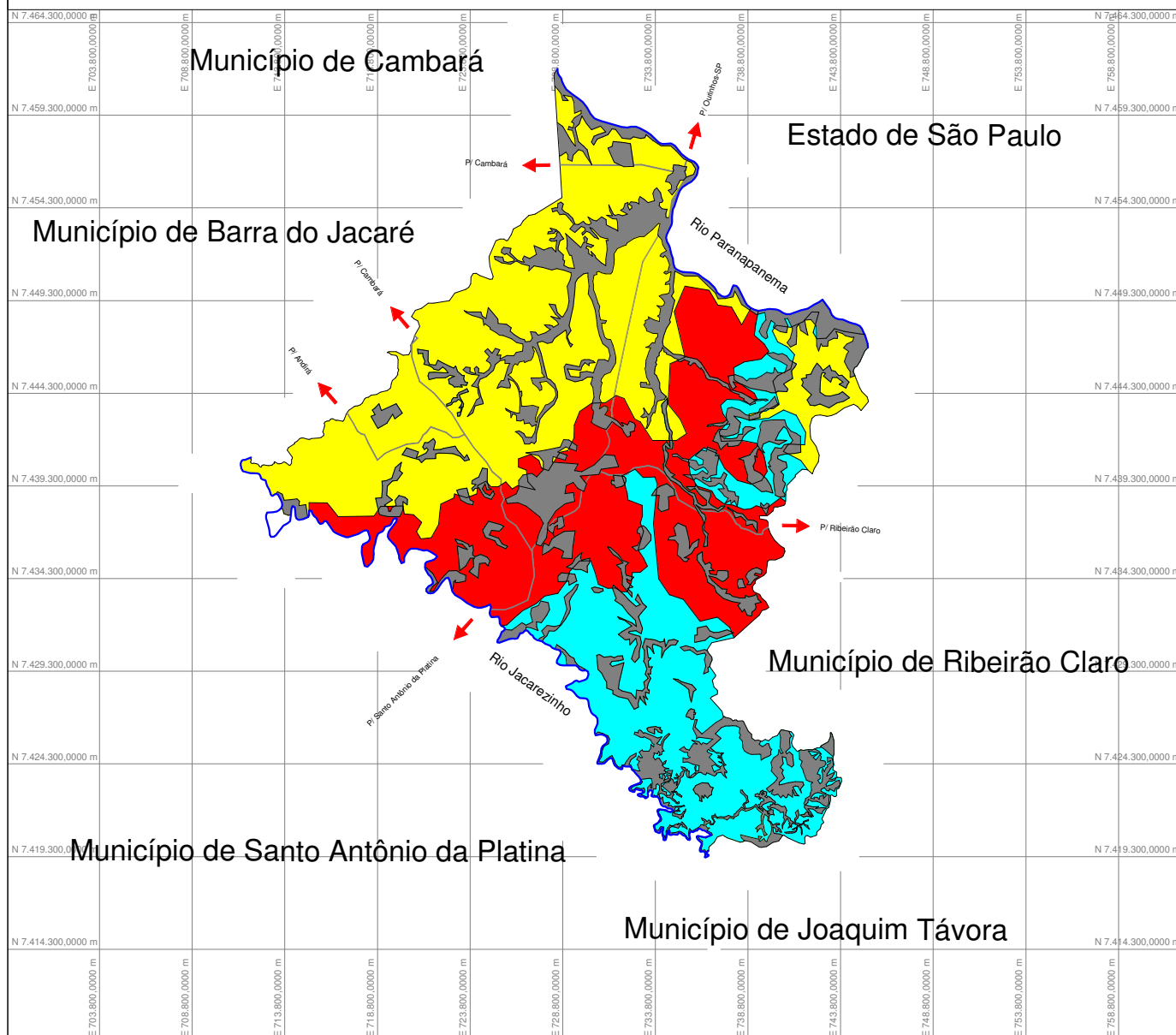
DOC. 06

MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO				NOTA
	21.589,48 ha	35,85%	CLASSE II	$0,900 \times 0,3585 = 0,3226$
	15.218,65 ha	25,27%	CLASSE III	$0,750 \times 0,2527 = 0,1895$
	12.030,04 ha	19,97%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,1997 = 0,1298$
	11.387,24 ha	18,91%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,1891 = 0,0567$
Área Total	60.225,41 ha	100,00%	Nota Agrônômica	N.A. = 0,6986
LOCALIZAÇÃO E ACESSO: ESTRADA ÓTIMA				100,00%

OBS: Tabela elaborada por Octávio Mendes Sobrinho

Eng. Agrônomo da CESP - utilizada pelo INCRA, IBAPE, etc.



MAPA DE CLASSES DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:

PROJETO:
Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA:
60.225,41 ha

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE JACAREZINHO

PERÍMETRO:
188.588,70 m

DATA:
29/04/2024

MUNICÍPIO:
JACAREZINHO

UF:
PR

ESCALA:
1 / 3.527 m

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:
ROGERIO ANDRADE GIOVANNI
Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242434510 PR

CONFERE:

VISTO:

DOC. 07

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



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

C



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



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



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



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



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



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

DOC. 08

PREÇOS PESQUISADOS

MATRÍCULA NÚMERO TREZENTOS E QUARENTA E TRES=(343)= Protocolo n.959, feito em 15.06.1976, do imóvel nominalmente assim identificado:-

"Fazenda Santa Helena, localizado no Bairro Água do Peixe, localizado neste Município e Comarca, com a área superficial de 134,88 alqueires, equivalentes a 3.264,096m², de terras, confrontando-se ao Norte com terras da Fazenda Água Santa, de propriedade de Dr.Pedro S.Ribeiro; ao Sul com terras da Fazenda Água do Peixe, de propriedade de Homero Cordeiro de Arruda; ao Leste com terras da Fazenda Nova Gales, de propriedade de Estefânia Carvalho Sampaio Dória; ao Oeste com o Bairro Dourado.-/BENEFICIÁRIO= 01 casa de alvenaria com 200,00m².; 01 casa de alvenaria com 120,00m².; 01 serraria; 06 tulhas de alvenaria; 01 galpão para máquinas de café. -/CREDIDOR= INCRA: cadastro n.712.094.004.030; área total 338,8; Módulos 16,9; nº de Módulos 19,32; F.M.P. 15,0.-/ORIGEM DESTA MATRÍCULA= Escritura pública de compra e venda lavrada em data de 20.11.1975, às fls.54 a 55º do Livro n.155 de Notas do Tabelião de Maria Elisa C.Ribeiro, devidamente inscrita neste Cartório sob n.16840 fls.100 do Livro 3-Q.-/PROPRIETÁRIA= MERCANTIL TRAUTWEIN S.A, sociedade sediada em Cartório nº 05.06.1978.-/JACAREZINHO/PR, 15.06.1976.-/O Oficial: [Assinatura]

R.1/343. Prot. n.959, feito em 15.06.1976.-/DEVEDOR= Mercantil Trautwein S.A, inscrita no título.-/CREDITOR= BANCO DO BRASIL S.A, agencia de Cambará, neste Estado.-/O IMÓVEL objeto desta matrícula foi dado em Hipoteca Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º EA1.761877 PRONAZEMBCB, emitida em 14.06.1976, no valor de cr\$. 107.000,00, com vencimento final para 15.06.1984.-/CONDIÇÕES DO CONTRATO:= As do título, do qual fica uma via em Cartório.-/D:cr\$. 12.50.-/Jacarezinho/Pr, 15.06.1976.-/Dou fé. O Oficial: [Assinatura]

R.2/343. Prot. n.1.650, feito em 06.10.1976.-/DEVEDORA= Mercantil Trautwein S.A, inscrita no título.-/CREDITOR= BANCO DO BRASIL S.A, agencia de Cambará, neste Estado.-/O IMÓVEL objeto desta matrícula foi dado em Hipoteca Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária n.º EA1.761877, no valor de cr\$. 88.600,00, emitida em 28.09.1976, com vencimento final para 06.10.1982, com juros de 15% ao ano.-/CONDIÇÕES DO CONTRATO:= As do título, do qual fica uma via em Cartório.-/D:cr\$. 142,56.-/Jacarezinho/Pr, 06.10.1976.-/Dou fé. O Oficial: [Assinatura]

AV.1/343. Prot. n.4.755, feito em data de 17.05.1978.-/Pelo aditivo de Re-Registração da matrícula n.º 06.05.1978, do qual fica uma via arquivada neste Cartório, a Cédula objeto do R.2/343, desta matrícula teve seu prazo de vencimento prorrogado para o dia 06.10.1984.-/Jacarezinho/Pr, 17.05.1978.-/Dou fé.-/O Oficial: [Assinatura]

R.3/343. Prot. n.4.853, feito em data de 31.05.1978.-/DEVEDORA= Mercantil Trautwein S.A, inscrita no título.-/CREDITOR= BANCO DO BRASIL S.A, agencia de Cambará, neste Estado.-/O IMÓVEL objeto desta matrícula foi dado em Hipoteca Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária s/n., emitida em data de 30.05.1978, no valor de cr\$. 480.000,00, aos juros de 11% a.a., com vencimento final para 15.10.1984.-/CONDIÇÕES DO CONTRATO:= As do título, do qual fica uma via em Cartório.-/D:cr\$. 267,00.-/Jacarezinho/Pr, 31.05.1978.-/Dou fé. O Oficial: [Assinatura]

AV.2/343. Prot. n.11.452, feito em data de 09.07.1982.-/CANCELAMENTO TOTAL:= O R.2/343 fica totalmente cancelado em cumprimento ao termo de Continua no verso

MÁTRICULA
6.886

FOLHA
1

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

REGISTRO GERAL - CNM 083626.2.0006886-27

MATRÍCULA NÚMERO SEIS MIL OITOCENTOS E OITENTA E SEIS (=6.886) = Protocolo n. 19.685, feito em data de 26.07.1988, do imóvel nominalmente assim identificado: - "Uma área de terras, situada no Bairro da Figueira, neste Município e Comarca, denominada Lote n.04 ou Sítio Paranapanema II, da divisão da Fazenda Mangueirinho, com a área de 13,464 alqueires paulista ou sejam 325,822,304 m². ou ainda 32,5822 hectares, confrontando ao Norte com o Sítio Paranapanema II (Lote n.05) ao Sul com o Sítio Paranapanema I (Lote n.03), a Leste com a Fazenda Santa Madalena e a Oeste com o Sítio Paranapanema IV, Memorial Descritivo: Ligado a sede do Município a que pertence por um carreador que corta o Sítio Paranapanema I e posteriormente por um caminho Municipal não pavimentado, mas com boas condições de tráfego e pela PR 431 que liga Jacarezinho - Ribeirão Claro (distante 15,00 km do Município a que pertence). Sua aguada é formada por um veio perene que corta a referida área no sentido Leste - Oeste. Inicia-se em OPP (ponto de partida) cravado no vértice do ângulo formado pela área que aqui se descreve, terras do Sítio Paranapanema I (Lote n.03) e terras do Sítio Paranapanema IV e seguindo em rumo magnético de SW 11°58' NE medindo 780,00 ms. ao ponto n.1 cravado no vértice do ângulo formado que aqui se descreve, terras do Sítio Paranapanema IV e terras do Sítio Paranapanema III (Lote n.05). Defletindo à direita em rumo magnético de NW 90°00' SE medindo 406,12 ms. confrontando com terras do Sítio Paranapanema III (Lote n.05) vai ao ponto 2 cravado no vértice do ângulo formado pela área que aqui se descreve, terras do Sítio Paranapanema III (Lote n.05) e terras da Fazenda Santa Madalena. Defletindo à direita segue confrontando pela linha divisória existente (cerca de arame) em rumo magnético de SW 12°00'16" NE medindo 861,44 ms. ao ponto n.3 cravado no vértice do ângulo formado pela área que aqui se descreve, terras da Fazenda Santa Madalena e terras do Sítio Paranapanema I (Lote n.03). Defletindo à direita confrontando com terras do Sítio Paranapanema I (Lote n.03) em rumo magnético de NW 78°26' SE medindo 396,74 ms. ao OPP (Ponto de Partida); e terminada a medição de acordo com os cálculos efetuados e processados por computador determinou a área do polígono 13,464 alqueires paulista, correspondente a 32,5822 hectares, executou-se o desenho da planta baseada em Carta Topográfica fornecida pela Hitesa - Engenharia e Comércio Ltda.; tendo como responsável João Loida da Visitação com CREA 83800-TD, Jacarezinho, 25 de maio de 1988 - Rodolfo Fernandes Filho - CREA 886-TD 7ª Região. Cadastr. do INCRA n.712.094.006.866 - PROPRIETARIOS = 1) JOÃO BATISTA CALOMENO e sua mulher MARILDA REGINA GIMARÃES CALOMENO, brasileiros; casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente a Lei n.6515/77, ele agricultor, portador do RG n.1.022.927-PR e inscrito no CPF sob n.147.247.159-87; e 2) ANTONIO PAVONI e sua mulher ABELAIDE DE SOUZA PAVONI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens anteriormente a Lei n.6515/77, ele agricultor, portador do RG n.1.652.064-PR e inscrito no CPF sob n.135.561.429-53, ela do lar, portadora do RG n.1.652.063-PR.; residentes e domiciliados nesta cidade. - ORIGEM DESTA MATRÍCULA = Escritura Pública lavrada às fls.145/146 do Livro n.183 nas Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, em data de 06.06.1988, devidamente registrada sob P. 114/97, 12/4.971 e 13/4971 fls.03 e verso da Matrícula n.4.971 do Livro 2 de Registro Geral, deste Registro de Imóveis. - Dou fé. - O Oficial: *[Assinatura]*

R.1/6.886. Prot. n.19.685, de 26.07.1988. - TRANSMITENTES: = João Batista Calomeno e sua mulher e Antonio Pavoni e sua mulher, referidos nesta matrícula. - ADQUIRENTE: = 1) PAULO CESAR DE SOUZA PAVONI e sua mulher NEUZA APARECIDA DE MELLO PAVONI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele agricultor, portador do RG n.819.541-PR. e inscrito no CPF sob n.236.729.949-87, ela bancária, portadora do RG n.911.376-PR.; e 2) LUIZ ANTONIO DE SOUZA PAVONI e sua mulher EDNA REGINA BARBOSA PAVONI, brasileiros, casados sob o regime da comunhão de bens, ele agricultor, portador do RG n.1.199.050-PR. e inscrito no CPF sob n.135.561.429-87, ela do lar, portadora do RG n.1.143.673-PR., referidos na matrícula. - O Contínua no verso

IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA PASSA A PERTENCER COM EXCLUSIVIDADE AOS CONDÔMINOS ADQUIRENTES ATRAVÉS DA Escritura Pública de Divisão Amigável lavrada em data de 20 de junho de 1988, às fls.48/51 do Livro n.184 de Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, Tabelião Luiz Henrique S. Setti.-VALOR:= Cz\$.1.130.976,00.-CONDICÕES:= Pura e simples.-ITBI(Isento).-/D.VRC 3.200.-/Dou fé.-/O Oficial: *Luiz Henrique S. Setti*

R.2/6.886. Prot. n.20.414, de 05.01.1989.-/TRANSMITENTE:= Paulo Cesar de Souza Pavoni e sua mulher Neuza Aparecida de Mello Pavoni, e Luiz Antonio de Souza Pavoni e sua mulher Edna Regina Barbosa Pavoni, referidos na matricula.-/ADQUIRENTE:= OSMAR GODINHO, brasileiro, advogado, portador da OAB-PR n.1205-A e inscrito no CPF sob n.003.307.019-91, casado sob o regime da comunhão de bens anteriormente a Lei n.6515/77 com ARLETE ARAUJO GODINHO, residentes e domiciliados nesta cidade.-/O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA FOI TRANSMITIDO POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em data de 21 de dezembro de 1988, às fls.097/099 do Livro n.186 de Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, Tabelião Luiz Henrique S. Setti.-/PREÇO:= Cz\$.4.736.000,00 (quatro milhões, setecentos e trinta e seis mil cruzados).-/CONDICÕES:= Pura e simples.-/ITBI(GR-4) Guia n.748/1988.-/D.VRC 3.500.-/Dou fé. O Oficial: *Luiz Henrique S. Setti*

AV.1/6.886, de 16.08.1990.-/PROCEDO A PRESENTE AVERBAÇÃO EM CARATER ADMINISTRATIVO, por ter deixado de transferir o gravame do Av.1/4.971 do Livro n.2 de Registro Geral, deste Cartório, em virtude da divisão amigável, para o imóvel desta matricula, e dos imóveis constantes das matrículas ns.6.883, 6.885, 6.886 e 6.887 do mesmo Livro, a qual passa a integrar a presente, no teor seguinte: AV.1/4.971. Prot. n.14.05.1986, digo n.16.401, feito em data de 14.05.1986. PROCEDO A PRESENTE AVERBAÇÃO nos termos de Responsabilidade de Conservação de Floresta expedido pelo IBDF - Delegacia deste Estado, em data de 05.05.1986, que: Belson Gomes de Oliveira, comprometeu-se através ou melhor perante a referida autoridade florestal que a área de 84,70 ha, correspondente a 23,3% do total da propriedade agrícola aqui matriculada, onde se encontra a floresta de vegetação lá existente, fica gravada como de utilização limitada, não podendo nela ser feita qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização do IBDF; tudo conforme requerimento do ITC local, que sel encontra instruído com o citado termo de responsabilidade, croqui dos limites da área gravada e do laudo de vistoria de desmate; documentos esses, que ficam arquivados neste Cartório para publicidade de todos os seus conteúdos.-/D.oz\$.nihil.-/O referido é verdade e dou fé. O Oficial (a) José Antonio Pereira.-/Dou fé.-/O Oficial: *Luiz Henrique S. Setti*

AV.2/6.886. Prot. n.37.047, de 04.04.2005.-/PROCEDO A PRESENTE AVERBAÇÃO instruído com uma cópia do Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2000/2001/2002 do INCRA sob n.05414242026, e uma Certidão de Regularidade Fiscal ou Negativa de Débito do Imóvel Rural em 02.02.2005 sob n.EBE5.14C9.95C7.E018, que ficam juntamente com citado requerimento arquivadas neste Registro, PARA CONSTAR E DESTA PASSE A INTEGRAR QUE: a) a numeração atual e correta do Código do Imóvel desta matricula, em face do novo cadastramento processado no INCRA, é na realidade n.12.094.006.866-6, sob a denominação FAZENDA SANTA BELA; e b) O número de identificação do imóvel na Receita Federal n.0.381.823-3.-/Dou fé.-/O Oficial: *Luiz Henrique S. Setti*

R.3/6.885. Prot. n.37.047, de 04.04.2005.-/TRANSMITENTE:= Osmar Godinho, portador do RG. n.1.143.860-PR. e do CPF. sob n.003.307.019-91, e sua mulher

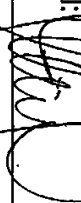
MATRÍCULA 6.886

FOLHA 2

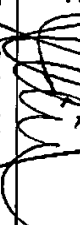
REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

CNM 083626.2.0006886-27

Aulete Araujo Godinho, portadora do RG. n.2.100.795-PR. e do CPF. sob n.004.450.489-64, referidos na matrícula. -ADQUIRENTES:= VIVALDO APARECIDO MANTOAN, brasileiro, empresário, portador do RG. n.6.504.479-PR. e do CPF. sob n.670.985.848-00, casado sob o regime de comunhão de bens em data de 03.05.1975 com DOROTI CARDOSO MANTOAN, brasileira, empresária, portadora do RG. n.9.782.337-PR. e do CPF. sob n.173.040.908-39, residentes e domiciliados à Rua Martini n.375, Poá-SP. -O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA FOI TRANSMITIDO POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra e Cessão de Direitos Possessórios lavrada em data de 02 de fevereiro de 2005, às fls.233 a 241 do Livro n.029 de Notas do Tabelionato de Almeida, Município de Jundiá do Sul, Comarca de Ribeirão do Pinhal-PR., Bel.Adécio Leite de Almeida. -VALOR:= R\$:564.150,00(quinhentos e sessenta e quatro mil cento e cinquenta reais), sendo R\$:257.550,00(duzentos e cinquenta e sete mil quinhentos e cinquenta reais) o valor da terra nua e R\$:306.600,00(trezentos e seis mil e seiscentos reais) o valor das benfeitorias e melhoramentos, incluído neste o valor dos imóveis das matrículas n.6884, n.6886 e n.6887. -CONDIÇÕES:= As do título. -ITBI(GAM-2) Guia n.14222005. -FUNREJUS e DOI emitidas na lavatura. -Apresentado CCIR 2000/2001/2002 - Certidão da Receita Federal n.EBEB5.1409.95G7.E018 - Certidão do IAP n.280835 emitida em 11.02.2005. -JD:R\$:452.76(VRC 4312.00). -Jacarezinho, 5 de abril de 2005. Dou fé. -O Oficial:



R.6/6.886. Prot. n.50.498, de 22.04.2013. -TRANSMITENTE:= Vivaldo Aparecido Mantoan e sua mulher Doroti Cardoso Mantoan, referidos na matrícula. -ADQUIRENTE:= ORIVALDO MANTOAN, brasileiro, divorciado, pedreiro, portador do RG n.13.043.706-SP. e inscrito no CPF sob n.000.531.258-27, residente e domiciliado na Avenida Oliveira Motta n.285, centro, na cidade de Santo Antonio da Platina-PR. -O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRÍCULA FOI TRANSMITIDO POR PERMUTA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Permuta de Imóveis lavrada em data de 21 de janeiro de 2008, às fls.044 a 045 do Livro n.033 de Notas do Tabelionato Almeida, do Município e Distrito de Jundiá do Sul, Comarca de Ribeirão do Pinhal, neste Estado, Tabelião Adécio Leite de Almeida. -VALOR:= R\$:1.000.000,00(um milhão e reais) valor este que inclui os imóveis das matrículas ns.6.884, 6.885 e 6.887 do Livro 2-RG., deste Cartório. -CONDIÇÕES:= As do título, inclusive de que foram apresentadas as certidões necessárias e exigidas por lei, tais como Certidão de feitos ajuizados do Distribuidor e Anexos da Comarca de Santo Antonio da Platina-PR. emitida em 06.02.2013; Certidão da Justiça do Trabalho da cidade de Santo Antonio da Platina-PR. ns.1009/2013, 1008/2013. de 28.02.2013; Certidão Negativa de Tributos Estaduais ns.10066652-04, 10066649-09 emitidas em 11.02.2013; Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União. 040B.89DC.977F.1BB7, A192.3D22.4837.E1A7 emitidas em 11.02.2013; Certidão da Justiça Federal de 11.02.2013; Certidões Negativas de Débitos Ambientais ns.909273, 909274 de 21.02.2013; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a propriedade Territorial Rural n.35FA.57AD.45C9.FA08 emitida em 29.01.2013 - NIRF. n.0.381.823-3; CCIR2006/2007/2008/2009 n.09195493099 - INCRFA n.712.094.006.866-6. -ITBI Guias ns.136/2013, 139/2013, 137/2013. -FUNREJUS autenticação Bco. Itau S.A. D.630.84D.224.600.2BF 03/03/2008 R\$.609,00 - Guia n.198/06600430-0. -EMITIDA A DOI. -D:R\$:607,99(VRC 4312.00). -Jacarezinho, 22 de abril de 2013. -Dou fé. -O Oficial - Bel. José Antonio Pereira Filho:



R.7/6.886. Prot. n.53.177, de 05.08.2014. -TRANSMITENTE:= Orivaldo Mantoan, referido na matrícula. -ADQUIRENTE:= VITOR NUCCINI SOBRINHO, brasileiro, pecuarista, separado judicialmente, nascido aos 02.05.1945, natural de Jacarezinho-PR., filho de José Nuccini e Benedita de Souza Nuccini, portador do RG n. Continua no verso



449.977-SSP/PR. e inscrito no CPF sob n.005.691.519-53, residente e domiciliado na Rua Tiradentes n.180, Vila Claro, na cidade de Santo Antonio da Platina-PR.../O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA FOI TRANSMITIDO POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em data de 29 de outubro de 2009, às fls.133 a 134 do Livro n.035 de Notas do Tabelionato Almeida, Tabelião Adécio Leite de Almeida.-PREÇO:= R\$.580.000,00 (quinhentos e oitenta mil reais) incluindo neste o valor dos imóveis das Matrículas ns.6.884, 6.885 e 6.887.-/CONDIÇÕES:= Pura e simples, inclusive de que foram apresentadas as certidões necessárias e exigidas por lei tais como Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual n.10025450-27 Certidão Negativa de Distribuição de feitos ajuizados contra os vendedores, expedida pelo Cartório do Distribuidor e Anexos da Comarca de Santo Antonio da Platina-PR.; Certidão Negativa Conjunta de Débitos Relativos a Tributos Federais e a Dívida Ativa da União n.972E.434C.62AB.13EF; Certidão Negativa de Feitos e Ações Trabalhistas n.593/2013, emitida pela Justiça do Trabalho - Tribunal Regional do Trabalho 9ª Região - Vara do Trabalho de Santo Antonio da Platina-PR.; Certidão Negativa de Distribuição de Ações emitida pela Justiça Federal 4ª. Região n.a1c70d102b8eaaa6eb9fb7d344b19205; todas as certidões foram emitidas na data da lavratura; Certidão Negativa de Débitos Ambientais n.909275 emitida pelo IAP; CCIR 2006/2007/2008/2009 n.12567412095 - INCRA n.712.094.006.866-6; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural n.13ED.FAC9.2F5C.174F emitida pela SRFB - NIRF n.0.381.823-3.-/ITBI Guia n.497/2014.-/FUNREJUS autenticação n.Banco Postal Agencia 36302937-AC JUNDIAI DO SUL C.C98.1FE.4AF.826.005 21/02/2013 R\$.609,00 - Guia n.12046005300195672.-/EMITIDA DOI:-/D:R\$.676,98(VRC 4312,00).-/Jacarezinho, 5 de agosto de 2014.-/Dou fé.-/O Oficial - Bel. José Antonio Pereira Filho:

AV-8-6.886 - Protocolo: 69.350, de 27/04/2023.

SANEAMENTO. Procede-se ao presente saneamento, de ofício, para constar que a numeração dos atos lançados, desde o R-6-6.886, foram efetuados seguindo-se o número de ordem dos atos da matrícula, independentemente, se averbação ou registro, conforme determina o Art. 232 da Lei nº 6.015/73. Dou fé. Jacarezinho/PR, 04 de agosto de 2023. A Oficial - Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Rosa.

AV-9-6.886 - Protocolo: 69.350, de 27/04/2023.

ÓBITO. Procede-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada; para constar que **VITORINUCIM SOBRINHO**, faleceu aos 05/06/2014, em Santo Antônio da Platina/PR, conforme Certidão de Óbito Matrícula nº 082610.01 55.2014.4 00028 253 00 154.16 expedida pelo Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais da Cidade e Comarca de Santo Antônio da Platina, Estado do Paraná, a qual fica arquivada digitalmente neste Serviço Registral. Dou fé. Jacarezinho/PR, 04 de agosto de 2023. Ementamentos: R\$77,49 (VRC:315,00) + Fundep R\$3,87 + Selo Funarpen R\$8,00 + FUNREJUS 25% R\$19,37 + ISS R\$3,87. Selo Digital Nº SFR12.r5jqv.mjPGt-ZiNG5.F627q. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consulta/". A Oficial - Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Rosa.

Continua na folha 03

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

CNM 083626.2.0006886-27

AV-10-6.886 - Protocolo: 69.350, de 27/04/2023.

ALTERAÇÃO DE DENOMINAÇÃO. Procede-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada, para ALTERAR a denominação do imóvel constante dessa Matrícula, no AV-2/6.886, para que passe a constar FAZENDA SANTA RITA, conforme documentos apresentados e arquivados na forma física e digital neste Serviço Registral. Dou fé. Jacarezinho/PR, 04 de agosto de 2023. Emolumentos: R\$77,49 (VRC 315,00) + Fundep R\$3,87 + Selo Funarpen R\$8,00 + FUNREJUS 25% R\$19,37 + ISS R\$3,87. Selo Digital Nº SFR12.580/mJPG-65.F627q. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consulta/". A Oficial – Ana Paula Gabriel Getúlio Dormelles da Rosa

AV-11-6.885 - Protocolo: 69.350, de 27/04/2023.

RETIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA. Procede-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada, nos termos do art. 213, II, da Lei nº 6.015/73, para constar que se retifica o imóvel da presente matrícula, com levantamento topográfico, com área de 35,5822ha, perímetro de 2.440,04 metros, localizada no Bairro da Figueira, Município e Comarca de Jacarezinho/PR, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 1, de coordenadas (Longitude: -49°50'52,397 e Latitude -23°04'40,769); deste, segue confrontando com Fazenda Santa Marta Agropecuária Araucária do Oeste S/A-Matrícula nº 9.554, com os seguintes azimutes e distâncias: 173°19' e 861,64m até o vértice 2, (Longitude: -49°50'48,881 e Latitude -23°05'08,589); deste, segue confrontando com deste, segue confrontando com Fazenda Santa Rita - Matrícula nº 6.885, com os seguintes azimute e distâncias: 263°20' e 396,25m até o vértice 3, (Longitude: -49°51'02,710 e Latitude -23°05'10,082); deste, segue confrontando com este, segue confrontando Fazenda Santa Rita- Matrícula nº 6.884, com os seguintes azimutes e distâncias: 353°15' e 776,52m até o vértice 4, (Longitude: -49°51'05,911 e Latitude -23°04'45,014); deste, segue confrontando com deste, segue confrontando com Fazenda Santa Rita - Matrícula nº 6.887, com os seguintes azimutes e distâncias: 71°14' e 406,20m até o vértice 1, ponto inicial da descrição deste perímetro. Averbação instruída com planta topográfica, memorial descritivo e ART nº 17202303/2167, quitada, expedida pelo engenheiro agrônomo Marcio José Polido, CREA 77795-D/SP, assinado pelo proprietário e responsável técnico, devidamente arquivado no Processo Administrativo nº 21, em cumprimento ao disposto no art. 213, §10º da Lei 6.015/73. Dou fé. Jacarezinho/PR, 04 de agosto de 2023. Emolumentos: R\$2.282,96 (VRC 9.077,07) + Fundep R\$11,65 + Selo Funarpen R\$8,00 + FUNREJUS 25% R\$558,24 + ISS R\$111,65. Selo Digital Nº SFR12.580/mJPG-65.F627q. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consulta/". A Oficial – Ana Paula Gabriel Getúlio Dormelles da Rosa

AV-12-6.886 - Protocolo: 69.350, de 27/04/2023.

CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR. Procede-se à presente averbação, a requerimento da parte interessada para constar que o imóvel da presente matrícula está registrado no Cadastro Ambiental Rural - CAR sob o nº PR-4111803-F165.CDE6.8073.4B69.BE91.11A7.16A9.904F de 21/07/2015 às 13:08:00, conforme recibo de inscrição no CAR, arquivado neste Serviço Registral. Dou fé. Jacarezinho/PR, 04 de agosto de 2023. Emolumentos: R\$77,49 (VRC 315,00) + Fundep R\$3,87 + Selo Funarpen R\$8,00 + FUNREJUS 25% R\$19,37 + ISS R\$3,87. Selo Digital Nº SFR12.580/mJPG-65.F627q. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consulta/". A Oficial – Ana Paula Gabriel Getúlio Dormelles da Rosa

Continua no verso

MÁTRICULA

6.886

FOLHA

03

VERSO

CNM 083626.2.0006886-27

AV-13-6.886 – Protocolo: 69.350, de 27/04/2023.

ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA. Procede-se à presente averbação, a Requerimento da parte, para constar que em razão da Retificação Administrativa, realizada no AV-9, o imóvel, foi transferido para a Matrícula 22.582; e, por essa razão, encerra-se a presente matrícula. Dou fé. Jacarezinho/PR, 04 de agosto de 2023. Emolumentos: R\$14,76 (VRC 60,00) + Selo Funarpen R\$1,00 + Fundep R\$0,74 + FUNREJUS 25% R\$3,69 + ISS R\$0,74. Selo Nº SFR/1.aEM/2023/5zz4d.F627q. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consultar". A Oficial – Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Rosa:

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

[Handwritten signature]

**PARA SIMPLES CONSULTA
VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95**



Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

MATRICULA =11.623=

FOLHA =01=

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

CNM 083626.2.0011623-75

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

MATRICULA NUMERO ONZE MIL SEISCENTOS E VINTE E TRES (=11.623)= Prot. n.33.017, feito em data de 29.06.2001, do imóvel

nominalmente assim identificado: "Um imóvel rural, destacado de área maior da unificação das propriedades de Reynaldo

Alonso(Fazenda Duro Grande), situado no Bairro Duro Grande, denominado lote n.21 do desmembramento, contendo 2,577

alqueires paulista, assim descrito: O referido imóvel é delimitado por um polígono irregular cuja descrição se inicia no

ponto 39 E assinalada em planta anexa localizada no centro da Estrada Municipal de acesso para Fazenda Pedra Rajada, do

ponto 39 E segue até o ponto 36 F segue até o ponto 39 C confrontando pelo centro da Estrada Municipal de acesso para Fazenda

83956'39"NW, do ponto 36 F segue até o ponto 39 C confrontando pelo centro da Estrada Municipal de acesso para Fazenda

Pedra Rajada na extensão de 128,980 mts no rumo 328º42'21"SW, do ponto 39 C segue até o ponto 39 B confrontando com

terras do Lote n.º 20 na extensão de 616,950 mts no rumo 83956'38"SE, do ponto 39 B segue até o ponto 39 E confrontando

pela margem esquerda do Ribeirão Duro Grande e divisa com terras da AREA DE RESERVA LEGAL 03 na extensão de 134,550 mts

no rumo 25947'56"NW, fechando assim o polígono acima descrito, abrangendo uma área de 62.363,40 m², equivalente à

6,23634 Hectares ou seja 2,577 Alqueires Paulista, entrando assim a descrição do presente memorial. Jacarezinho, 12 de

maio de 2001. VALENTIM DE REZENDE. OICART 1053 CREBPR. Destacado do IMCRA sob ns.712.094.002.429-4,

712.094.003.646-2, 712.094.007.781-9 e 712.094.008.508-0 e do NITF sob ns.0.242.037-6, 0.242.035-0, 0.242.034-1,

0.242.048-1.-/PROPRIETARIOS:= REYNALDO ALONSO, brasileiro, agricultor/ata, portador do RG n.2.408.511-SP e do CPF sob

n.194.585.738-87, casado sob o regime de comunhão de bens em 21.02.1968 com MARIA CRISTINA GUERREIRO ALONSO, do lar,

portadora do RG n.766.137-PR e do CPF sob n.632.557.499-59, residentes e domiciliados à Rua Paraná n.1206 nesta cidade.-

/ORIGEM DESTA MATRICULA:= Matricula n.11602 115.01 deste Livro n.2 de Registro Geral; deste Registro de Imóveis.-/Dou

te.-/O Oficial José Antonio Leiroza Filho
Revisor do Livro de Imóveis

R.1/11.623. Prot. n.33.017, de 29.06.2001.-/TRANSMITENTE:= Reynaldo Alonso e sua mulher Maria Cristina Guerreiro Alonso, referidos na matricula.-/ADQUIRENTE:= EURÍDECE CANDIDO EUGENIO, brasileira, lavradora, viúva, portadora do RG 9045754/SSP-PR, inscrita no CPF sob n.022.547.229-56, residente e domiciliada na Chacara Santo Antonio, Bairro Duro Grande, neste Município e Comarca.-/O IMVEL OBJETO DESTA MATRICULA FOI TRANSMITIDO POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra do Imóvel/Contrato de Financiamento/Pacto Adesivo de Hipoteca lavrada em data de 25 de Junho de 2001, as 115.001 a 005 do Livro n.125 do Serviço Notarial do Notário João Baptista Ribeiro Machado, do Município e Comarca de Cambará, neste Estado, Tabela Substituto Alysson Cristiano Pimenta Merlo.-/VALOR:= R\$.20.241,56(vinte mil, duzentos e quarenta e um reais e cinquenta e seis centavos).-/CONDIÇÕES:= As constantes do título, tendo comparcido como interveniente o FUNDO DE TERRAS E DA REFORMA AGRÁRIA - BANCO DA TERRA, adiante qualificado.-/ITBI(GAN-2) Guia n.240/2001.-/FUNREJUS autenticação n.BB 03170077 25062001 40,49RA13633.-/Apresentados e descritos na escritura: a) Certidões de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural ns.E-4.323.445, E-4.323.370, E-4.323.378, emitidas em 22/12/200 e n.E-4.327.418, emitida em 27/12/2000, expedidas pela Agência da Receita Federal local; b) Certidão Positiva de Débito com efeitos de Negativa do INSS, sob o n.008192001-14022050, onde consta: CEI: 14.115.00099/84. Nome: Reynaldo Alonso.

MATRÍCULA

=11.623=

FOLHA

=01=

VERSO

Endereço: Fazenda Ouro Grande, Município: Jacarezinho, Estado: Pr, emitida em 08 de junho de 2001, tendo sido verificada a sua validade através da Internet; c) Certidões de Quitação de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal sob n.E-4.327.390, E-4.327.405 e E-4.327.382, emitidas em 27/12/2000, pela Agência da Receita Federal local; d) Certificados de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, expedidos pelo Gabinete do Ministro Extraordinário de Política Fundiária - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, referentes ao exercício de 1998/1999, referentes aos imóveis Cadastrados sob n.712.094.002.429-4, 712.094.003.646-2, 712.094.007.781-9 e 712.094.008.508-0; e) Certidão Negativa sob n.523/01, do Instituto Ambiental do Paraná - IAP, expedida pelo Chefe Regional de Jacarezinho, Luiz Tarcísio Mossato Pinto, datada de 08 de junho de 2001.-/Emitida a 001 na lavratura.-/DiR\$.323,40(VRC 4312,00).-/Jacarezinho, 29 de junho de 2001. Dou fé.-/O Oficial: *Jose Antonio Pereira Filho* Lavrador de Imóveis

R.2/11.623. Prot. n.33.017, de 29.06.2001.-/DEVEDOR:= EURÍDECE CANDIDO EUGENIO, referida no registro anterior.-/CREDOR:= FUNDO DE TERRAS E DA REFORMA AGRARIA - BANCO DA TERRA, inscrito no CNPJ sob n.03.207.432/0001-66, com sede em Brasília-DF, neste instrumento denominado BANCO DA TERRA, representado neste ato pelo Banco do Brasil S/A, mediante mandato outorgado pelo Conselho Curador do Banco da Terra, através da Resolução n.15, de 28/10/1999, publicada no Diário Oficial da União-DOU de 29/10/1999.-/O IMÓVEL OBJETO NESTA MATRÍCULA FOI DADO EM GARANTIA DE PRIMEIRO E ESPECIAL GRAU DE HIPOTECA constituída através da mesma Escritura Pública registrada e que deu origem ao R.1/11623 desta matrícula.-/VALOR DA DÍVIDA:= R\$.20.241,56(vinte mil, duzentos e quarenta e um reais e cinquenta e seis centavos).-/PRAZO:= 20(vinte) anos, pagável em parcelas anuais e sucessivas, sendo cada uma no valor nominal de R\$.1.190,68 acrescidas dos juros e acessórios, vencíveis sempre no dia 08(oito) no mês de junho, de cada ano, considerado o prazo de carência de 36(trinta e seis meses) ou 03(tres) anos contados a partir da data base imediatamente anterior à data da contratação, vencendo-se a primeira parcela em 08/06/2005 e a última em 08/06/2021, quando se obriga o Mutuário a quitar o saldo devedor do financiamento decorrente do contrato aqui registrado.-/ENCARGOS:= 8%(oito por cento) ao ano, com Rebate de 50,00%(cinquenta por cento) de conformidade com o título.-/DEMAIS CONDIÇÕES:= As do título, e ainda de que compareceu como Interviente o BANCO DO BRASIL S/A., sociedade de economia mista, com sede em Brasília-DF, inscrito no CNPJ sob o n.00.000.000/0001-91, denominado no título como AGENTE FINANCIADOR, conforme qualificação constante do título.-/D: R\$.161,70(VRC 2156,00).-/Jacarezinho, 29 de junho de 2001. Dou fé.-/O Oficial: *Jose Antonio Pereira Filho* Lavrador de Imóveis

AV.1/11.623. Prot. n.36.847, de 02.02.2005.-/CANCELAMENTO TOTAL:= O R.2/11623 fica totalmente cancelado em face do devedor ter liquidado toda a dívida, conforme comprova Carta de Autorização de Baixa dada e passada pelo Credor em data de 02.02.2005, que fica arquivada neste Registro.-/Dou fé.-/O Oficial: *Jose Antonio Pereira Filho* Lavrador de Imóveis

R.3/11.623. Prot. n.37.204, de 19.05.2005.-/TRANSMITENTE:= Euridece Candido Eugenio, referido na matrícula.-/ADQUIRENTES:= JOSÉ PAULO DE OLIVEIRA, brasileiro, lavrador, filho de Orlando Dias de Oliveira e Maria Conceição da

MATRICULA
=11.623=

FOLHA
=02=

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

Silva, portador do RG, n.4.745.102-7-PR e do CPF, sob n.409.770.999-20, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em 14.07.1979 com TEREZA ADRIANO DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, filha de Orlando Adriano e Eugenia Maria Adriano, portadora do RG. n.5.349.055-7-PR e do CPF, sob n.760.457.309-68, residentes e domiciliados à Rua Goio-Ere n.119, Vila Leão, nesta cidade.-/O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA FOI TRANSMITIDO POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em data de 03 de fevereiro de 2005, às fls.095 a 097 do Livro n.249 de Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, Tabelação Designado Ademilson Roque de Lima.-/VALOR: R\$.20.241,56(vinte mil duzentos e quarenta e um reais e cinquenta e seis centavos) /SONDIG&ES: As do título.-/ITBI(GAM-2)Guia n.116/2005.-/Apresentado CDIR 2000/2001/2002, Certidão da Receita Federal e Certidão do IAP n.1734748-07.-/FUNREJUS autenticação CCR003204276001503/02/2005***40,40RC.-/D:R\$.452,76(VR\$4512,00).-/Jacarezinho, 19 de maio de 2005.-/Dou

2005 19 de Maio de 2005
 Oficial

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15,95

MATRÍCULA
12.143



REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

CNM 083626.2.0012143-67

MATRÍCULA NÚMERO DOZE MIL CENTO E QUARENTA E TRÊS (12.143) = Prot. n. 34.438, feito em data de 28.10.2002, do imóvel nominalmente assim

identificado: - "Uma área de terras, destacada de área maior do Sítio Bela Vista do Gi, denominado Lote C = "Um imóvel rural, objeto de Divisão Amigável, situado no Bairro Ouro Grande, neste Município e Comarca, denominado Lote C, com a área de 30.250,00 m2. ou 1,25 alqueires, com as seguintes divisas, metragens e confrontações: Inicia essa descrição no ponto n.07-A no eixo da estrada municipal com rumo SE 47°08'42"NW 206,25 m. confronta com o lote B até o ponto n.13-E, desse ponto com rumo NE 21°21"SW 137,70 m. confronta com o Sr. Waldomiro Papa até o ponto n.13-D, desse ponto com rumo SE 52° 26'35"NW 220,31 m. confronta com o lote D/E/F. do ponto n.08-A ao eixo da estrada municipal daí segue a mesma com os seguintes rumos e distâncias SW 60°19'16"NE 10,47 m. confronta com o Sr. ... até o ponto n.07-A e o rumo SW 56°30'39"NE 149,93 m. confronta com o mesmo até o ponto n.07-A, onde teve início e termina essa descrição. ... e do NIRF 326279201 - /PROPRIETÁRIOS:= 1) JAIRO DE SOUZA, brasileiro, solteiro, motorista, portador do RG. n.26.104.796-6-SP e do CPF. sob n.328.157.289-91, residente e domiciliado no Sítio Água Quente - Bairro Ouro Grande, nesta cidade; 2) RUI LEMES BARBOSA, brasileiro, enfermeira, filha de ... e ... sob n.3.895.915-8-PR e do CPF. sob n.547.013.099-15, residentes e domiciliados à Rua Henrique ... 12.906.143- SP e do CPF. sob n.007.069.938-02, casado sob o ... de com ... 3) GUILHERME RAMOS, brasileiro, aposentado, portador da Cédula do RG. n.12.906.143- SP e do CPF. sob n.165.852.110, residente do ... à Avenida Pedro Américo n.1676 - Vila Hornero Thon, na cidade de Santo André-SP; 4) RUBENS DE SOUZA MELO, brasileiro, casado sob o ... do RG. n.1.293.371-1-PR. e do CPF. sob n.089.734.749-87, residente e domiciliado em Telemaco Botba-PR; 5) ARI DE SOUZA MELO, brasileiro, lavrador, portador do RG. n.539.257-PR. e do CPF. sob n.097.855.509-25, casado sob o regime de comunhão universal de bens em ... com ... DOS SANTOS MELO, portadora do RG. n.4.300.042-0-PR., residentes e domiciliados no Bairro Ouro Grande, nesta comarca; 6) Haroldo de ... de Melo, brasileiro, motorista, portador do RG. n.457.950-PR e do CPF. sob n.042.520.189-20, casado sob o regime de comunhão de bens em 02.09.1977 ... ANA APARECIDA SIMÕES DE MELO, brasileira, do lar, portadora do RG. n.3.347.327-0-PR., residente e domiciliado à Rua Apucarana n.137, nesta cidade; 7) ... DUDES ... JAYUS, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG. n.3.406.286-2-PR e do CPF. sob n.473.977.139-04, residente e domiciliada à Avenida José ... 8) MARINETE PEREIRA DA ROSA, brasileira, do lar, filha de Maurílio Fernandes Pereira e Elisa Rosa Pereira, portadora do RG. n.3.406.286-2-PR e do CPF. sob n.473.977.139-04, residente e domiciliada à Avenida José ... 9) SIDNEY HORLANDINI, brasileiro, casada sob o regime de comunhão parcial de bens em 31.05.1986 com ADIR APARECIDO DA ROSA, brasileiro, agricultor, portador do RG. n.3.483.150-5-PR e do CPF. sob n.513.929.099-53, residentes e domiciliados à Rua José Bonifácio n.195 - Vila ... esta cidade; e 9) SIDNEY HORLANDINI, brasileiro, aposentado, portador do RG. n.1.598.432-PR e do CPF. sob n.361.146.269-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens em 29.09.1978 com MARIA DE FÁTIMA SOUZA HORLANDINI, brasileira, do lar, portadora do RG. n.1.881.476-PR e do CPF. sob n.529.633.149-49, residentes e domiciliados à Rua Londrina n.95 - Vila Santana, nesta cidade. -ORIGEM DESTA MATRÍCULA:= a) Formal de Partilha extraído dos autos respectivos pelo Cartório do Cível desta cidade, em data de 13.08.1980, devidamente Registrada sob R.1/3634, fis.01 da Matrícula n.3634; e b) Formal de Partilha extraído dos autos respectivos pelo

Continua no verso

/EMITIDA A DOI.-/D:R\$.789,76(VRC 4092,00).-/Jacarezinho, 09 de agosto de 2019. Dou fé. O Oficial - Bel. José Antonio Pereira Filho.

R-7-12.143 - Protocolo: 70.384, de 10/10/2023.

COMPRA E VENDA. Transmitedores: ARY JOSÉ BUENO, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 12167822/SESP/SP, portador da CNH nº 01168458506/DETRAN/PR, inscrito no CPF nº 067.138.88-00, endereço eletrônico não informado, e sua esposa **VERA LUCIA ARRUDA BUENO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.484.473-3/SESP/PR, inscrita no CPF sob nº 365.169.299-04, casados em data de 08/10/2008, sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 0866009 01 55 2008 2 00016 120 0006327 30, expedida pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Cambará/PR, residente e domiciliado no Sítio Lua Nova, Água da Gi, nesta cidade de Jacarezinho/PR. **Adquirentes: 1) JOÃO PAULO BRUGNARI JUVENANCIO**, brasileiro, superavitário, portador da cédula de identidade RG nº 7079196-0/SESP/PR, portador da CNH nº 01342573991/DETRAN/PR, inscrito no CPF sob nº 032.851.71-1, endereço eletrônico não informado, casado com **FERNANDA ALVES FERNANDES COSTA JUVENANCIO**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 799.033-9/SESP/PR, portadora da CNH nº 02426918869/DETRAN/PR, inscrita no CPF sob nº 035.846.309-24, endereço eletrônico não informado, casados em data de 02/11/2004, sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 084947 01 55 2004 0014 0007060 0001558, expedida pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacarezinho/PR, residentes e domiciliados na Rua Coronel Celso de Souza, Número 158, nesta cidade de Jacarezinho/PR; **2) IVONETE BRUGNARI JUVENANCIO MANFRÉ**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 37633-9/SESP/PR, portadora da CNH nº 01520896166/DETRAN/PR, inscrita no CPF sob nº 993.852.449-49, endereço eletrônico não informado, casada com **MAURÍCIO MANFRÉ**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 4227342-2/SESP/PR, portador da CNH nº 03513491486/DETRAN/PR, inscrito no CPF sob nº 534.549-13/53, endereço eletrônico não informado, casados em data de 06/05/1995, sob o Regime da Comunhão Universal de Bens, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 084947 01 55 1995 2 00010 196 0005550 16, expedida pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacarezinho/PR, residentes e domiciliados na Rua Subtenente Luiz Carlos de Azevedo, Número 50, Parque dos Mirantes, nesta cidade de Jacarezinho/PR; **3) ALINE BRUGNARI JUVENANCIO**, brasileira, solteira conforme Certidão de Nascimento Matrícula nº 084947 01 55 1979 1 00004 075 0005013 22, expedida pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacarezinho/PR, que não possui nenhum vínculo que constitua união estável, bibliotecária, portadora da cédula de identidade RG nº 7.668.899-0/SESP/PR, inscrita no CPF sob nº 4.469-56, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada na Avenida Visconde de Guarapuava, Número 2764, Apartamento 2101, na cidade de Curitiba/PR, no ato representada por seu bastante procurador **ROBERTO JUVENANCIO**, brasileiro, casado, aposentado, portador da cédula de identidade RG nº 830755-5/SESP/PR, portador da CNH nº 01676810140/DETRAN/PR, inscrito no CPF sob nº 175.239.159-49, residente e domiciliado na Rua Miguel da Silva Pinto, Número 211, Parque dos Mirantes, nesta cidade de Jacarezinho/PR, conforme Instrumento Público de Procuração constante na Escritura Pública. **Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 13/09/2023, às Folhas 011/018, Livro 515, pelo Tabelionato de Notas de Santo Antônio da Platina/PR, pela qual foi vendido o imóvel da presente matrícula. Valor do Contrato: R\$100.000,00 (cem mil reais), que receberam dos Outorgados Compradores, de cuja quantia dão plena, rasa, geral e**

MATRICULA =12.275=

FOLHA =01=

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

MATRICULA NUMERO DOZE MIL DUZENTOS E SETENTA E CINCO (=12.275)= Prot. n.34.708 feito em data de 05.02.2003, do imóvel

nominalmente assim identificado: - "Um imóvel rural destacado de área maior, com área de 51,469 alqueires paulista, equivalente a 1.245,549,80 m², ou ainda 124,5549 hectares de terras, denominado Sítio Boa Vista, neste Município e Comarca, cujas divisas e confrontações são as seguintes: Inicia essa descrição no ponto nº 03 com o rumo NW 88°40' SE

120,00 m. tendo como confrontante o mesmo até o ponto nº 04, desse ponto defletindo a esquerda com rumo SW 89°30' NE

76,50 m. confronta com o mesmo até o ponto nº 05, desse ponto defletindo a direita com o rumo NW 48°15' SE 195,00 m. confronta com o mesmo até o ponto nº 06, desse ponto defletindo a direita com os seguintes rumos e distâncias NE

17°35' SW 142,00 m (P-07), NE 03°45' SW 113,10 m. (P-08), NE 13°05' SW 52,00 m. (P-09), NE 15°50' SW 64,00 m. (P-10), NW

02°55' SE 621,00 m. (P-11) e NW 45°05' SE 159,00 m., tendo como confrontante a Cia Agrícola Usina Jacarezinho até o ponto nº 12, desse ponto defletindo a direita com o rumo SE 79°12' NW 695,00 m. tendo como confrontante a mesma Usina e o Sr.

Benedito de Mello até o ponto nº 13 na margem esquerda do Ribeirão Guro Grande, desse ponto seguindo o mesmo no sentido Jussante-montante com os seguintes rumos e distâncias SE 08°05' NW 453,00 m. (P-14), SE 48°35' NW 188,00 m. (P-15), SE

23°15' NW 142,50 m. (P-16), SW 32°15' NE 52,50 m. (P-17), SE 27°45' NW 142,50 m. (P-18), SW 32°15' NE 52,50 m. (P-19), SE 27°45' NW 85,00 m. (P-20), SE 35°05' NW 192,50 m. (P-21), SE

11°10' NW 152,50 (P-22); SW 47°00' NE 45,00 m. (P-23), SW 35°55' NE 47,00 m. (P-24), SW 02°25' NE 87,50 m. (P-25), NW

66°20' SE 32,50 m. (P-26) e NW 76°20' SE 165,00 m. até o ponto nº 27 desse ponto defletindo a direita com rumo SO 06°30' NE

70,50 m. tendo como confrontante a Gleba "B" até o ponto nº 28-C, desse ponto defletindo a esquerda com o rumo NE

88°40' SW 443,47 m. tendo como confrontante a mesma Gleba "B" até o ponto nº 03 onde teve início e termina essa descrição.-" Cadastro de INCRA n.712.094.002.801-0 e NRRF n.4.700.807-5. - PROPRIETARIA: SOCIEDADE CIVIL FAU DI BRUNO, inscrita no CGC/MF sob nº 78.210.374/0001-29, com sede à Av. Getúlio Vargas, 670 nesta cidade. -ORIGEM DESTA MATRICULA: a) Escritura Pública lavrada nas Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, em data de 19.03.1954, devidamente transcrita sob n.7.685 fls.263 do Livro 3-H; b) Escritura Pública lavrada nas Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, em data de 20.05.1967, devidamente transcrita sob n.12.629 fls.297 do Livro 3-L; c) Escritura Pública lavrada nas Notas do Tabelionato Rocha, desta cidade, em data de 15.06.1967, devidamente transcrita sob n.12.666 fls.11 do Livro 3-M, todas

deste Registro de Imóveis.-/OBSERVAÇÃO: Que sobre a área objeto da presente matrícula, remanescente de área maior, se encontra vinculada uma parte de 24,9109 hectares, gravada como de utilização limitada, nos termos da legislação florestal, podendo nela ser feita somente a exploração florestal sob a forma de Manejo em Regime de Rendimento Sustentado, sendo que 10,52 hectares encontram-se como floresta secundária em estágio médio de regeneração, e 8,95

hectares deverá ser recomposta, originada através do Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, expedido pelo Instituto Ambiental do Paraná - IAP - Secretaria de Estado do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - Sema, em data de 13.08.1999 e croqui de área, que se encontra originalmente Averbado sob Av.3/192, à margem da Matricula n.192 do Livro

n.2 de Registro Geral do Serviço de Registro de Imóveis local.-/Dou té.-/O Oficial:

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

MATRÍCULA

=12.275=

FOLHA

=01=

VERSO

R.1/12.275. Prot. n.34.708, de 05.02.2003.-/IRANSMIENIE:= Sociedade Civil Faa Di Bruno, referida na matricula. /ADQUIRENTE:= 1) VANIL APARECIDA MANTUAN DA COSTA, brasileira, viúva, do lar, portadora do RG. n.12.844.408-SP e do CPF n.007.628.988-52; 2) MATILDE PEREIRA SILVA, brasileira, solteira, maior, do lar, portadora do RG. n.10.462.349-SP e do CPF sob n.994.904.988-15; 3) DOROTI CARDOSO MANTOAN, brasileira, do lar, portadora do RG. n.9.782.337-SP e do CPF sob n.173.040.908-39, casada sob o regime de comunhão de bens em data de 03-05-1975 com VIVALDO APARECIDO MANTOAN, brasileiro, do comércio, portador do RG. n.6.504.479-4/SP e do CPF sob n.670.985.848-00; todos este residentes e domiciliados no Sítio Boa Vista - Bairro Ouro Grande nesta cidade.-/O IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA FOI TRANSMITIDO POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em data de 03 de agosto de 1979, às fls.141/142 do Livro n.225 de Notas do Tabelionato de Venda e Compra desta cidade, Interventor Judicial José Antonio Pereira.-/VALOR:= R\$.177.575,00(cento e setenta e sete mil, quinhentos e setenta e cinco reais).-/CONDICÕES:= Pura e simples.-/ITBI(GAM-2) Guia n.053/2003.-/Emitida a DOA na lavratura de VITIMARIUS autenticação n.0340017082R0608990UTR097902**355,15.- /Apresentados: CCIR 2000/2001/2002 - Certidão de Regularidade Fiscal do Imóvel Rural(SRF) n.5.938.452 emitida em 05.02.2003. - Certidão do IAP 7.14934 emitida em 10.02.2003.-/XD:R\$.452,76(VRC 4312,00).-/Jacarezinho, 14 de fevereiro de 2003. Dou fé.-/O Oficial: *[Assinatura]*

4V.2/12.275. Prot. n.41.558, de 27.06.2008.-/PROCEDO A PRESENTE AVERBAÇÃO NOS TERMOS DO REQUERIMENTO FEITO PELA SRª. Doroti Cardoso Mantoan, em data de 20.05.2008, inscrito com uma cópia do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2003/2004/2005 do INCRA sob n.06366108050, e uma Certidão Negativa de Débitos relativos à Propriedade Territorial Rural expedida pela Receita Federal n.6D98.5B19.8106.D1F9, que ficam juntamente com citado requerimento arquivadas neste Registro, PARA CONSTAR E DESTA PASSE A INTEGRAR QUE: a) a averbação porjeta do Código do Imóvel desta matricula, em face do novo cadastramento processado no INCRA, é na realidade n.12.094.002.801-0, sob a denominação SÍTIO BOA VISTA; e b) O número de identificação do imóvel na Receita Federal - ITR é n.100.807-5.-/D.4,50(VRC 60,00).-/Jacarezinho 27 e Junho de 2008. Dou fé. O Oficial - Bel. José Antonio Pereira Filho: *[Assinatura]*

R.3/12.275. Prot. n.41.558, de 27.06.2008.-/IRANSMIENITES:= Vanil Aparecida Mantuan da Costa, viúva, e Matilde Pereira Silva, solteira, referida na matricula.-/ADQUIRENTE:= DOROTI CARDOSO MANTOAN, brasileira, do lar, portadora do RG. n.9.782.337-SP e inscrita no CPF sob n.173.040.908-39, casada sob o regime de comunhão de bens em data de 03.05.1975 com VIVALDO APARECIDO MANTOAN, brasileiro, do comércio, portador do RG. n.6.504.479-4/SP e inscrito no CPF sob n.670.985.848-00, residentes e domiciliados na Rua Martini n.375, na cidade de Poá/SP.-/DO IMÓVEL OBJETO DESTA MATRICULA FOI TRANSMITIDA UMA PARTE IDEAL DE 66,66%(sessenta e seis virgula sessenta e seis por cento) POR VENDA FEITA ATRAVÉS DA Escritura Pública de Venda e Compra lavrada em data de 23 de Janeiro de 2008, às fls.51/52 do Livro n.033 de Notas do Tabelionato de Venda e Compra desta cidade, Interventor Judicial José Antonio Pereira.-/VALOR:= R\$.200.000,00 (duzentos mil reais).-/O Oficial: *[Assinatura]*



MATRICULA =12.275=

FOLHA =02=

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

LIVRO N.2 - REGISTRO GERAL

/CONDICÕES: = As do título, inclusive que com a presente aquisição os ora adquirentes Doroti Cardoso Mantoan e seu marido Vivaldo Aparecido Mantoan, passam a deter a totalidade do imóvel desta matrícula, sendo que para o ato foram apresentadas as certidões necessárias e exigidas na forma da Lei, tais como Certidões Negativas de Débitos Estaduais n.3822706-12 e n.3822711-52 de 22.01.2008; Certidões Negativas Conjunta de Débitos Relativos à Tributos Federais e à Dívida Ativa de União CE73.308A.D643.ABD9 e 51E5.2089.1F6C.6C1C de 22.01.2008; Certidões Negativas de Distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Fiscais e de Execuções Criminais da Justiça Federal de 23.01.2008; Certidão Negativa de Distribuição Cíveis e Fiscais da Justiça Estadual expedidas pelo Cartório do Distribuidor local em 27.06.2008; Certidões do IAP n.479599 e n.479612 de 03.04.2008; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural e CCIR 2003/2004/2005. /ITBI (GAM-2) Guia n.0103/2008 recolhido sobre o valor de R\$.273.680,00. - /Emitida a DOI na lavatura. - /FUNREJUS autenticada n.884514 03/03/2008 065210620 0346 9.59B.A63.513.E36.4CR R\$.400,00 Guia n.198/06600400-3(Unidade Arrecadora nº 122050102) e n.CEF0391 110062008127241005299 147,36RD1071 Guia Complementar n.07080002100114771. - /D:R\$.452,76(VRC 4342,00). - /Sacarazinho, 30 de Junho de 2008. Dou fé. O Oficial Bel. José Antonio Pereira Filho:

[Handwritten signature]

PARA SIMPLES CONSOLIDADO
NÃO VALE COMO CERTIDÃO
VALOR: R\$ 15.950,00

DIVISÃO AMIGÁVEL. TRANSMITENTE:- OSMAR DOS ANJOS e sua esposa a Sra. **MARIA INÊS MICHELATO DOS ANJOS**, acima qualificados, **Osmar dos Anjos**, representado por seu procurador **ROGÉRIO MICHELATO DOS ANJOS**, brasileiro, farmacêutico, portador da Cédula de Identidade RG nº 5.190.270-0/SSP-PR, inscrito no CPF/MF sob nº 867.+089.029-17, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliado na Rua dos Crisântemos, nº 65, Jardim das Acácias, na Cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, CEP: 86.390-000, conforme procuração pública lavrada no Tabelionato de Notas da Cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná, no dia 01 de agosto de 2023. **ADQUIRENTES:- a)- JOSÉ RUI TEIXEIRA** e sua esposa a Sra. **MARCIA REGINA GOMES TEIXEIRA**, acima qualificados, **MARCIO RODRIGUES TEIXEIRA** e sua esposa a Sra. **SILVANA LOURENÇO TEIXEIRA**, acima qualificados. O Imóvel objeto desta matrícula é a parte dos condôminos Adquirentes, em partes iguais, na proporção de 50% para cada Adquirente, conforme Escritura Pública de Divisão Amigável e Extinção de Condomínio, lavrada em 04/08/2023, às fls.151/162, do Livro nº 0345 do Tabelionato de Notas da Cidade e Comarca de Cambará, Estado do Paraná. Valor:- R\$ 109,57 (cento e vinte e nove mil, cento e nove reais e cinquenta e sete centavos). **CONDIÇÕES:-** As do título. **FUNREJUS:-** Recolhido pelo notário sob nº 000009508347-8, no valor de R\$ 258,22 (duzentos e cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos), base de cálculo no valor de R\$ 109.57 (cento e vinte e nove mil, cento e nove reais e cinquenta e sete centavos). Consulta de indisponibilidade no CNIB, na data de 11/09/2023. Doutra parte, a prezinha/PPA de nº 1555 de 11/09/2023, de autoria do Sr. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões, em sua decisão de nº 000009508347-8, de 11/09/2023. Emolumentos: R\$ 1.060,75 (VRC 4.312,00) + Selo Funarpen R\$ 8,00 + Fundep R\$ 53,0375 + ISS R\$ 53,0375. Selo N.º SP. 1555. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consultar". A Oficial - Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Silva, inscrita no CNIB sob nº 000009508347-8, no valor de R\$ 258,22 (duzentos e cinquenta e oito reais e vinte e dois centavos), base de cálculo no valor de R\$ 109,57 (cento e vinte e nove mil, cento e nove reais e cinquenta e sete centavos).

**PARA SIMPLES CONSULTA
VALOR: R\$ 15,95**

22.764

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

CNM 083626.2.0022764-20

22.764 - Protocolo n° 71.033 de 26/01/2024.

IMÓVEL: Um imóvel rural, com área de 14.0180ha, perímetro 1.778,37 metros, denominado Sítio São João - Destacado, localizado no Bairro Três Passagens, deste Município e Comarca de Jacarezinho/PR, com os seguintes limites e confrontações: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice A4N-M-H0333 de Longitude: -49°52'16,359" de Latitude: -23°18'10,474" e de Altitude 611,929m; deste, segue confrontando com CNS:08.362-6 (Matrícula: 21.027) SÍTIO SÃO JOSÉ, com azimute de 126°01' e distância de 238,39m; até o vértice A4N-M-H0332 de Longitude: -49°52'09,717" de Latitude: -23°18'14,936" e de Altitude 621,705m, com azimute de 120°29' e distância de 71,99m; até o vértice A4N-M-H0331 de Longitude: -49°52'07,534" de Latitude: -23°18'16,123" e de Altitude 622,637m, com azimute de 133°45' e distância de 88,44m, até o vértice A4N-M-H0330 de Longitude: -49°52'05,286" de Latitude: -23°18'18,111" e de Altitude 626,777m, com azimute de 128°18' e distância de 85,32m; até o vértice A4N-M-H0329 de Longitude: -49°52'02,930" de Latitude: -23°18'19,830" e de Altitude 626,383m; deste, segue confrontando com CNS: 08.362-6 (Matrícula: 22.360), propriedade de ROBERT FELIPE DOS SANTOS, com azimute de 231°36'48" e distância de 246,09m; até o vértice HJBF-M-3187 de Longitude: -49°52'09,677" de Latitude: -23°18'24,848" e de Altitude 530,85m; deste, segue confrontando com CNS: 08.362-6 (Matrícula: 22.238) SÍTIO SÃO JOÃO, com azimute de 303°51'31" e distância de 185,36m até o vértice HJBF-M-3125 de Longitude: -49°52'15,124" de Latitude: -23°18'21,529" e de Altitude 543,49m, com azimute de 253°59' e distância de 243,00m; até o vértice HJBF-M-1830 de Longitude: -49°52'23,343" de Latitude: -23°18'23,709" e de Altitude 524,97m; deste, segue confrontando com CNS:08.362-6 (Matrícula: 22.361) SÍTIO SÃO JOÃO (Remanescente) com azimute de 37°57'05" e distância de 173,48m até o vértice HJBF-M-3912 de Longitude: -49°52'19,619" de Latitude: -23°18'19,232" e de Altitude 533,89m, com azimute de 314°31'39" e distância de 185,37m; até o vértice HJBF-M-3911 de Longitude: -49°52'24,306" de Latitude: -23°18'15,039" e de Altitude 535,5m; deste, segue confrontando com CNS:08.362-6 (Matrícula: 12.825) SÍTIO NOSSA SENHORA APARECIDA, com azimute de 58°07' e distância de 265,93m; até o vértice A4N-M-H0333, ponto inicial da descrição deste perímetro de 1.778,37m. Desmembramento inscrito conforme mapa, memorial descritivo e TRT CFT2403175816, devidamente quitada e emitida pelo responsável técnico Aldeir de Andrade Ribeiro, CFT RN61794066934. **PROPRIETÁRIA: GISLAINE APARECIDA FERNANDES**, brasileira, divorciada, conforme Certidão de Casamento com Averbação de Divórcio, sob a Matrícula n°084947 01 55 1989 2 00008 019 0003996 78, expedida em 07/10/1994, pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais desta Comarca, de afazeres domésticos, portadora da Cédula de Identidade RG n° 5.845.550-0 SESP/PR, inscrita no CPF/MF sob n° 822.339.699-87; residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro três passagens, neste Município de Jacarezinho/PR. **REGISTRO ANTERIOR: Matrícula 22.361**, de 23/01/2023, do Livro 2, de Registro Geral, deste Serviço de Registro de Imóveis, Comarca de Jacarezinho/PR. **CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - INCRA** : n° 712.094.003.5814. Área total (ha) 18,8580. Denominação do Imóvel Rural: Sítio São João. Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Improdutiva. Módulo Rural (ha): 15,0406. Nº Módulos Rurais: 1,23. Módulo Fiscal (ha): 18,0000. Nº Módulos Fiscais: 1,0477. FMP (ha): 2,00, conforme CCIR/2023 n° 60830898240, gerado aos 24/01/2024, quitado. **NIRF n° 1.189.231-5. CADASTRO AMBIENTAL RURAL - CAR** sob o n° PR-4111803-F558.BFEB.F66D.4400.8818.F7A0.7922.C34A de 15/12/2021 às 18:22:21. Dou fé. Jacarezinho/PR, 20 de fevereiro de 2024. Emolumentos: R\$8,31 (VRC 30,00) + Selo Funarpen R\$1,00 + Fundep R\$0,4155 + ISS R\$0,04155 + FUNREJUS 25%, R\$2,08. Selo N° SFR11. VEAP7.dZPXV-Rpp75Gf627g/ Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consulta/". A Oficial - Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Rosa:

Continuando verso

AV-1-22.764 - Protocolo nº 71.033 de 26/01/2024.

TRANSPORTE - RESERVA LEGAL: Procede-se a presente averbação, através do Termo de Compromisso de Restauração e Conservação de Reserva Florestal Legal - Registro no SISLEG n.0318030016851 datado de 23 de janeiro de 2002, que fica arquivado neste Registro, e conforme requerimento dos proprietários do imóvel, PARA CONSTAR E DESTA PASSE A INTEGRAR QUE fica gravada como Reserva Florestal Legal do Imóvel denominado Sítio São João, com área total de 60,50 hectares, localizado no Bairro Três Passagens, objeto desta matrícula, a área de 12,1000 hectares, correspondendo a 20,00% da área total do imóvel dos quais 0,4600 hectares constitui-se de áreas de Preservação Permanente, computadas também como Reserva Florestal Legal, mantidas as limitações de uso relativa às áreas de Preservação Permanente e de Reserva Florestal Legal estabelecidas em Lei. Os proprietários se comprometem ainda, no mesmo Termo até 31.12.2002, a restaurar 12,100 hectares de Reserva Florestal Legal conforme cronograma constante no Termo. O IAP declara que a área de Reserva Florestal Legal foi localizada na propriedade conforme mapa/croqui e memoriais anexos que acompanham e são parte integrante do presente Termo. Os proprietários firmaram o presente termo por si e por seus herdeiros e/ou sucessores mantendo presente gravame sempre bom, firme e valioso. Dou fé. O Oficial: (a.a) José Antonio Pereira Filho. Averbação transportada da AV-122.239, do Livro 2-RG, neste Serviço de Registro de Imóveis, Comarca de Jacarezinho/PR. Dou fé. Registradora Titular - Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Rosa. **Averbação transportada da AV-01/22.361, de 23/01/2023 do Livro 2-RG, deste Serviço de Registro de Imóveis, Comarca de Jacarezinho/PR. Ato praticado de Ofício nos termos do Art. 654, §3º do Código de Normas Extrajudicial do Paraná.** Dou fé. Jacarezinho/PR, 20 de fevereiro de 2024. Emolumentos: R\$87,26 (VRC 315,00) + Selo Funarpen R\$8,00 + Fundep R\$4,3630 + FUNREJUS 25% R\$21,81 + ISS R\$4,3630. Selo Nº SFR12.T53mV Koz3s-KGfa.J.F627q. Consulte a validade deste selo no site "https://selo.funarpen.com.br/consulta/". A Oficial - Ana Paula Gabriel Getúlio Dornelles da Rosa.

R-2-22.764 - Protocolo: 71.206, de 01/03/2024.

COMPRA E VENDA. Transmittente: GILANE APARECIDA FERNANDES, brasileira, divorciada conforme Certidão de Casamento com Averbação de Divórcio Matrícula nº 084947 01 55 1989 2 00008 019 0003996 78, expedida pelo Serviço de Registro Civil das Pessoas Naturais de Jacarezinho/PR, do lar, portadora da cédula de identidade RG nº 5.846.550-0/SSP/PR, inscrita no CPF sob nº 822.339.699-87, endereço eletrônico não informado, residente e domiciliada no Sítio São João, Bairro Três Passagens, nesta cidade Jacarezinho/PR. Adquirentes: JULIANA FRANCO DE MEDEIROS COUTINHO, brasileira, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 1838526-0/SESP/PR, portadora da CNH nº 01947117139/DETRAN/PR, inscrita no CPF sob nº 438.735.969-20, endereço eletrônico não informado, e seu esposo ALEXANDRE POMPEIA COUTINHO, brasileiro, comerciante, portador da cédula de identidade RG nº 1.391.715-9/SSP/PR, portador da CNH nº 00730166136/DETRAN/PR, inscrito no CPF sob nº 365.092.059-04, endereço eletrônico não informado, casados em data de 30/06/1990, sob o Regime da Comunhão Parcial de Bens, conforme Certidão de Casamento Matrícula nº 082610 01 55 1990 2 00013 010 0003568 01, expedida pelo Registro Civil das Pessoas Naturais de Santo Antônio da Platina/PR, residentes e domiciliados na Rua Marechal Deodoro da Fonseca, Número 600-A, Vila Coelho, na cidade de Santo Antônio da Platina/PR. Forma do Título: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada aos 27/02/2024, às Folhas 152/154, Livro 404-N, pelo 1º Tabelionato de Notas de Jacarezinho/PR, pela qual foi vendido o imóvel da presente matrícula. Valor do Contrato: R\$260.550,00 (duzentos e sessenta mil e

MATRÍCULA
22.764

FOLHA
02

REGISTRO DE IMÓVEIS - JACAREZINHO - PR

CNM 083626.2.0022764-20

02


LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

quinhentos e cinquenta reais), que recebeu dos Outorgados Compradores, de cuja quantia dá plena, rasa, geral e irrevogável quitação. ITBI recolhido no valor de R\$5.211,00 (cinco mil, duzentos e onze reais), com base de cálculo de R\$260.550,00 (duzentos e sessenta mil e quinhentos e cinquenta reais), através da guia de arrecadação nº 83/2024, aos 22/02/2024. FUNREJUS recolhido pelo Notário. Demais condições e especificações: As que constam na escritura pública apresentada e arquivada digitalmente. Apresentado CCIR/2023 nº 61034334248, quitado; INCRA nº 712.094.003.581-4; e CND do ITR - NIRF nº 1.189.231-5. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, código de controle nº DA72.F423.6BAC.3E34, emitida em 14/02/2024, válida até 12/08/2024. Certidão Negativa de Débitos Tributários e de Dívida Ativa Estadual, nº 032849145-98, emitida em 14/02/2024, válida até 13/06/2024. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, nº 10299205/2024, emitida em 14/02/2024, válida até 12/08/2024. Foram efetuadas consultas através da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB, aos 15/03/2024. A DOI será emitida conforme instrução Normativa da Receita Federal. Dou fé. Jacarezinho/PR, 15 de março de 2024. Emolumentos: R\$1.194,42 (VRC 4.312,00) + Selo Funarpen R\$8,00 + Prenotação R\$2,77 (VRC 10,00) + Selo Funarpen R\$0,25 + Arquivamento R\$1,94 (VRC 7,00) + Selo Funarpen R\$0,25 + Fundep R\$59,7210 + ISS R\$59,7210. Selo Nº SFR12.35dFv.dIzy9-YP94P.F027q. Consulte a validade deste selo no site "<https://selo.funarpen.com.br/consulta/>". A Escrevente Substituta - Késia Iolanda de Abreu Custódior.

PARA SIMPLES COMO
NÃO VALE COMO
VALOR: R\$15.950,00

CAR (Cadastro Ambiental Rural) - Consulta Completa

DADOS BÁSICOS

Número do CAR:	PR-4111803-1DF2AC6DF79B499AB30A2B3F9DD05AD0	
Nome do Imóvel:	SITIO OURO VERDE	
Área (ha):	6,223574	
Módulos Fiscais:	0,345754	
Município:	Jacarezinho - PR	
Zona Localização:	RURAL	
Descrição do acesso:	Seguir pela Rodovia José Alves Pereira - PR 431,000000, sentido Ribeirão Claro. Seguir 7,000000 km após trevo com a BR 153,000000 e virar à direita na estrada vicinal "Chico Coelho". Percorrer 200,000000 m e entrar à esquerda.	

DADOS DE CONTATO

Endereço:	RUA JOSÉ EUGENIO CIPRIANO, 130
Complemento:	CASA
Bairro	AEROPORTO
Município:	Jacarezinho - PR
Email:	
Telefone:	(43) 91393920

CADASTRANTE

CPF:	04440012809
Nome:	RÔMULO MADUREIRA FARIA

TITULARES

CPF/CNPJ	Nome
40977099920	JOSÉ PAULO DE OLIVEIRA
76045730968	TEREZA ADRIANO DE OLIVEIRA



DOCUMENTOS

Tipo:	PROPRIEDADE	Denominação:	SITIO OURO VERDE
Área:	6,23 ha		
Município:	Jacarezinho - PR	Data Registro:	20/04/2015
Matrícula:	11623, Livro 02, Folha 01		

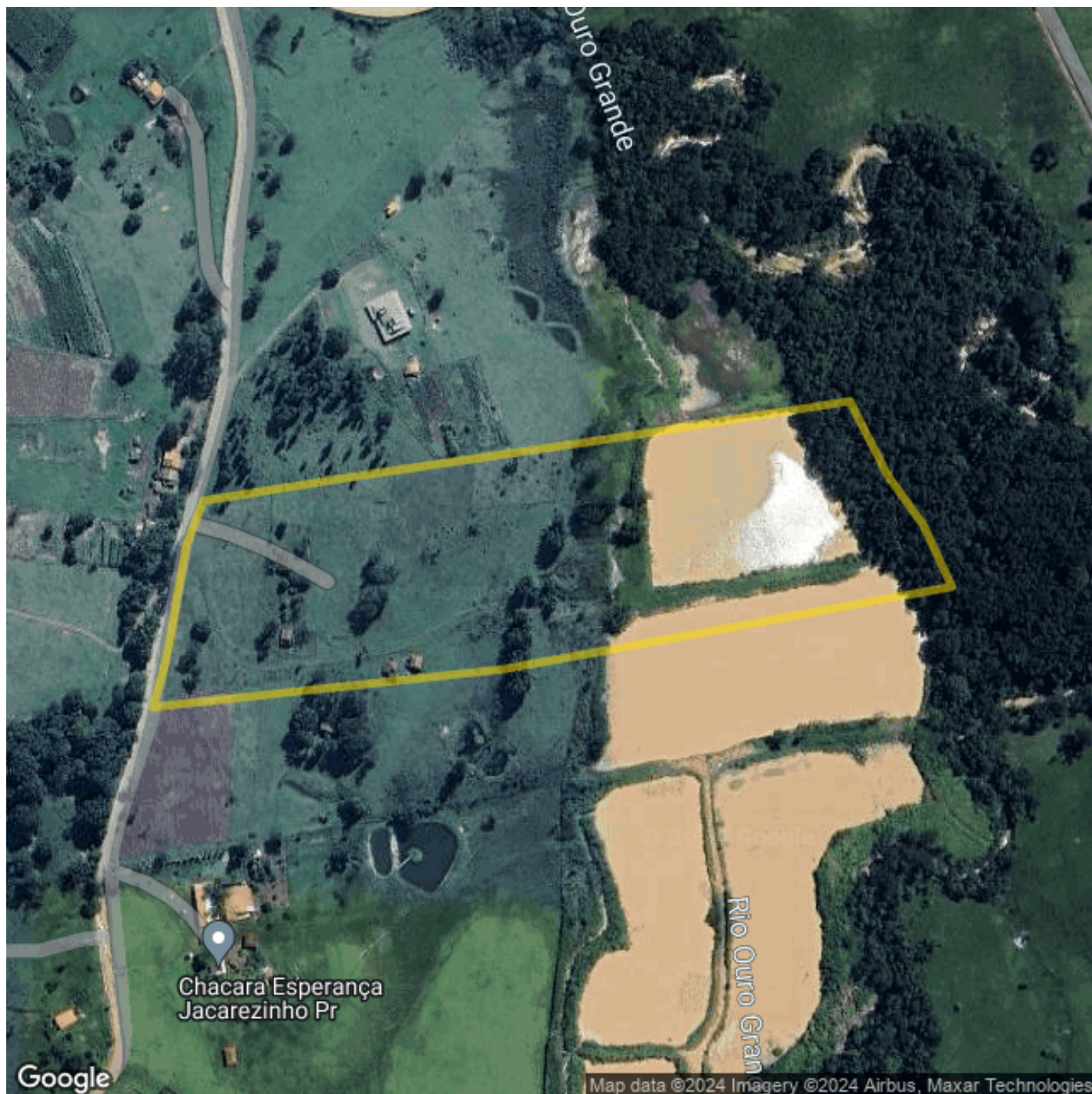
INFORMAÇÕES DO CAR

DESEJA ADERIR PRA	Sim
POSSUI DEFICIT RL	Não
EXISTE TAC	Não
EXISTE PRAD	Não
EXISTE INFRAÇÃO	Não
POSSUI EXCEDENTE VEGETAÇÃO NATIVA	Não
EXISTE RPPN	Não
POSSUI CRF	Não
RL TEMPORALIDADE	PERÍODO A PARTIR 22 07 2008
TAMANHO ALTERADO APOS 2008	Não



MAPA DA ÁREA DO IMÓVEL

Área (ha): 6.2235744866526



Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR - INCRA) - Consulta Completa**DADOS BÁSICOS**

Código do Imóvel: 7120940028010
Nome do Imóvel: Sítio Boa Vista
Área (ha): 124,5000 ha
Módulos Fiscais: 6,9166
Módulos Rurais: 2.83
Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva
Fração Mínima: 2,00
Localização: Bairro Ouro Grande
Município: JACAREZINHO - PR
Última Declaração: 2006-11-10 09:01:06

**TITULARES**

CPF/CNPJ: 762898852
Nome: Vanil Aparecida Mantuan Da Costa
Nacionalidade: BRASILEIRA
Condição: Proprietario Ou Posseiro Comum
Declarante: Sim
Percentual Detenção: 33.4%

CPF/CNPJ: 17304090839
Nome: Doroti Cardoso Mantuan
Nacionalidade: BRASILEIRA
Condição: Proprietario Ou Posseiro Comum
Declarante: Não
Percentual Detenção: 33.3%

CPF/CNPJ: 99490498815
Nome: Matilde Pereira Silva
Nacionalidade: BRASILEIRA
Condição: Proprietario Ou Posseiro Comum
Declarante: Não
Percentual Detenção: 33.3%



ÁREAS

Área Total:	124,5000 ha	Área Total Registrada:	124,5000 ha
Área Certificada:	0,0000 ha	Área Módulo Fiscal:	18,0000 ha
Área Medida:	124,5000 ha	Área Módulo Rural:	35,1943 ha
Área Posse Justo Título:	0,0000 ha	Área Posse Simples Ocupação:	0,0000 ha

Áreas Registradas

Área:	124,5000 ha	Data de Registro:	05/02/2003
Matrícula:	122275, Livro 02	Registro(s):	01
Município:	-		

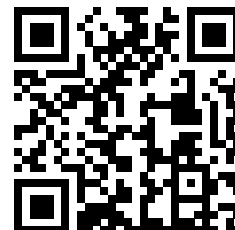


Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)

Número CCIR: 60739394243**Valor cobrado:** R\$ 187,23**Vencimento:****Data Geração:** 2024-01-10 18:12:48**Data Lançamento:** 19/06/2023**Nº Autenticidade:**

Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR - INCRA) - Consulta Completa**DADOS BÁSICOS**

Código do Imóvel: 7120940068666
Nome do Imóvel: FAZENDA DONA BELA
Área (ha): 221,3572 ha
Módulos Fiscais: 12,2976
Módulos Rurais: 2.71
Classificação Fundiária: Média Propriedade Produtiva
Fração Mínima: 2,00
Localização: BAIRRO LARANJAL
Município: JACAREZINHO - PR
Última Declaração: 2018-06-06 15:21:38

**TITULARES**

CPF/CNPJ: 569151953
Nome: VITOR NUCINI SOBRINHO
Nacionalidade: BRASILEIRA
Condição: Proprietario Ou Posseiro Individual
Declarante: Sim
Percentual Detenção: 100%

ÁREAS

Área Total:	221,3572 ha	Área Total Registrada:	192,2572 ha
Área Certificada:	0,0000 ha	Área Módulo Fiscal:	18,0000 ha
Área Medida:	0,0000 ha	Área Módulo Rural:	50,4270 ha
Área Posse Justo Título:	29,1000 ha	Área Posse Simples Ocupação:	0,0000 ha

Áreas Registradas

Área:	106,8614 ha	Data de Registro:	05/08/2014
Matrícula:	6884, Livro 2	Registro(s):	R-7
Município:	JACAREZINHO - PR		



Área:	28,8966 ha	Data de Registro:	05/08/2014
Matrícula:	6885, Livro 2	Registro(s):	R-7
Município:	JACAREZINHO - PR		

Área:	23,9170 ha	Data de Registro:	05/08/2014
Matrícula:	6887, Livro 2	Registro(s):	R-7
Município:	JACAREZINHO - PR		

Área:	32,5822 ha	Data de Registro:	05/08/2014
Matrícula:	6886, Livro 2	Registro(s):	R-7
Município:	JACAREZINHO - PR		

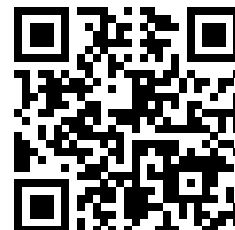


Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)

Número CCIR: 58617250237**Valor cobrado:** R\$ 30,89**Vencimento:****Data Geração:** 2023-09-19 15:38:50**Data Lançamento:** 19/06/2023**Nº Autenticidade:**

Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR - INCRA) - Consulta Completa**DADOS BÁSICOS**

Código do Imóvel: 9500337598213
Nome do Imóvel: SITIO LUA NOVA
Área (ha): 3,0250 ha
Módulos Fiscais: 0,1681
Módulos Rurais: 0.2
Classificação Fundiária: Pequena Propriedade
Fração Mínima: 2,00
Localização: Bairro Ouro Grande
Município: JACAREZINHO - PR
Última Declaração: 2019-08-14 14:00:48

**TITULARES**

CPF/CNPJ: 36516929904
Nome: VERA LUCIA ARRUDA BUENO
Nacionalidade: BRASILEIRA
Condição: Proprietario Ou Posseiro Individual
Declarante: Sim
Percentual Detenção: 100%

ÁREAS

Área Total:	3,0250 ha	Área Total Registrada:	3,0250 ha
Área Certificada:	0,0000 ha	Área Módulo Fiscal:	18,0000 ha
Área Medida:	0,0000 ha	Área Módulo Rural:	15,1250 ha
Área Posse Justo Título:	0,0000 ha	Área Posse Simples Ocupação:	0,0000 ha

Áreas Registradas

Área:	3,0250 ha	Data de Registro:	28/10/2002
Matrícula:	12143, Livro 2	Registro(s):	R3
Município:	JACAREZINHO - PR		



Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR)

Número CCIR: 57634928230**Valor cobrado:** R\$ 5,15**Vencimento:****Data Geração:** 2023-09-04 16:05:17**Data Lançamento:** 19/06/2023**Nº Autenticidade:**

JACAREZINHO FAZENDA 01

LEILÃO Imóvel de Propriedade do Banco.

<https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-jacarezinho-168916m2-venda-RS587600-id-2609394447/>

JACAREZINHO FAZENDA 01 - 6,98 alqs Fazenda/Sítio à Venda, 168916 m² por R\$ 587.600

ANUNCIANTE Rafael A. Matias 379 avaliações

Evite cair em golpes: nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

Reportar problema ou denunciar anúncio

Oportunidade! Imóvel Rural 168.916m² **abaixo valor mercado Jacarezinho/PR** - Rafael Matias

Oportunidade! Imóvel Rural com 168.916,00 m² abaixo do valor de mercado em Jacarezinho/PR.

Imóvel retomado, leilão extrajudicial.

Ótimo imóvel rural, localizado no Bairro Ouro Grande.

Valor de Avaliação: R\$ 904.000,00.

VALOR DE VENDA: R\$ 587.600,00 (35,00% de Desconto).

Imóvel Rural com 168.916,00 m².

Valor: R\$ 587.600,00 (Quinhentos e Oitenta e Sete mil e Seiscentos reais). FORMAS DE PAGAMENTO: Pagamento à vista.

Para mais informações entrar em contato.

WhatsApp e Telefônico (4 7) 9 9 2 1 5 - 2 0 9 5

- Para mensagens enviadas no chat da OLX, ZAP IMÓVEIS, VIVA REAL deixe seu contato telefônico com DDD, (WhatsApp) para que seja mais fácil a comunicação.-

JACAREZINHO PR - PESQUISA REALIZADA EM 10.04.2024

*** IMOBILIÁRIA GONCALVES DE AILTON GONCALVES CRECI F 25.123 -Telefone 43 99922 6277 (43) 3525 7743 Av. Manoel Ribas, 14 - CEP 86.400-000**

Fazenda 26 alqueires Unit Alq R\$ 146.153,84 Unit. Ha R\$ 66.433,56 Total R\$ 3.800.000,00

<https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-centro-jacarezinho-pr-2952300929.html>

Fazenda 03 Jacarezinho Rural · 1089000m² · 3 quartos

Venda R\$ 6.200.000

Jacarezinho, PR

Próximo a Rodovia.

A 20 km centro de Jacarezinho.

Rico em água.

Sede que tem casa construída de 03 dormitórios, sala cozinha, banheiro, área de serviço.

Fazenda toda formada com pasto.

Possui mangueira e galpão.

Área de 108 hectares.

Área de reserva legal formada,

Área com possibilidade para transformar em lavoura, terra vermelha.

Fácil acesso, estrada boa.

Ligue agora para falar com nossa equipe profissional, estamos à disposição para tirar suas duvidas. - 20/02/2024 Ler menos



Taborda Imóveis

1199266-5665


Código do anunciante: FA00006


Cód. Imovelweb: 2952300929

CRECI: 33109

Favorito 

Compartilhar 

Notas pessoais 

Ocultar anúncio 



DOC. 09

A.R.T.



1. Responsável Técnico

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI

Título profissional:

ENGENHEIRO AGRONOMO

RNP: 1703447115

Carteira: PR-10926/D

2. Dados do Contrato

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

CNPJ: 76.595.396/0001-29

R. DOM FERNANDO TADEI, 1336

CENTRO - JACAREZINHO/PR 86400-000

Contrato: (Sem número)

Celebrado em: 01/04/2024

Valor: R\$ 7.500,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Privado) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

R. DOM FERNANDO TADEI, 1336

XXXX CENTRO - JACAREZINHO/PR 86400-000

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -23,162428 x -49,979811

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

60225,41

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 17h05.

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

8. Informações

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

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

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

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

Central de atendimento: 0800 041 0067



CREA-PR
Conselho Regional de Engenharia
e Agronomia do Paraná

Valor da ART: R\$ 99,64

Registrada em : 29/04/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

