

Laudo Técnico

**Avaliação
do
Valor da Terra Nua**

NBR 14.653-3 da ABNT

**Município
de
Pato Branco - PR.**

SUMÁRIO

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

Laudo Técnico

I – Considerações Gerais

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II - Identificação do Responsável Técnico

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

III - Identificação do Proponente

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

IV - Identificação do Local da Avaliação

a) Nome do Local: Município de Pato Branco - PR

b) Área: 53.774,56 ha ha

c) Município: Pato Branco - PR.

d) Comarca: Pato Branco - PR

d) Faixa de Fronteira: Não

e) Zona Urbana: Não

f) Zona Especial: Não

g) Coordenadas Geográficas:

- LATITUDE: 26 ° 13 ' 48 " S

- LONGITUDE: 52 ° 40 ' 39 " O

l) Matrículas 1º e 2º C. R. I. de Pato Branco – 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 Pato Branco, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara D`Oeste e outros 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.

número de dados da mesma natureza: doze

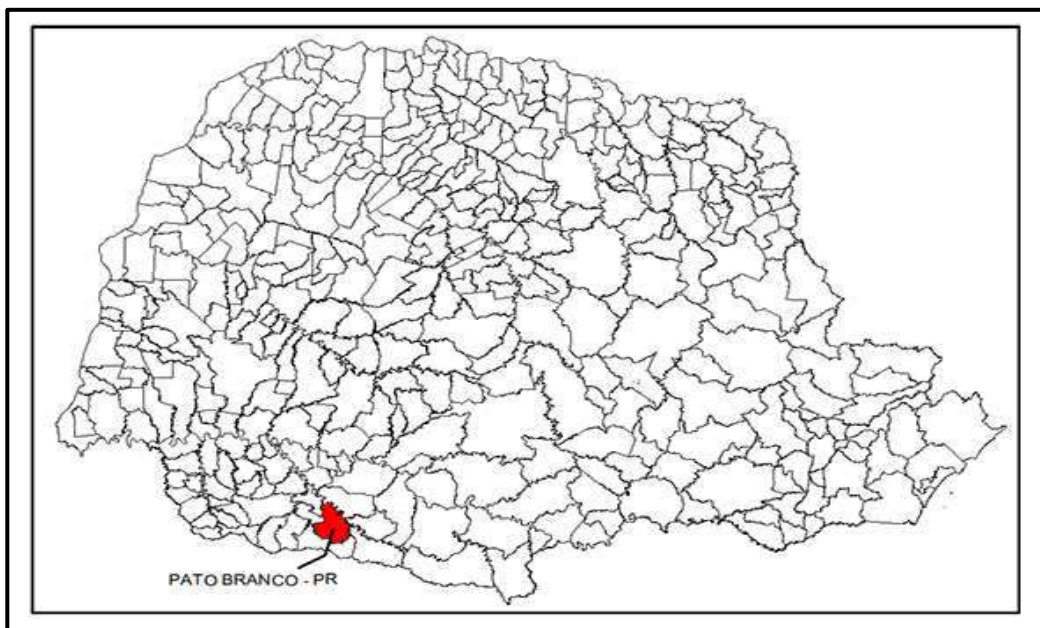
c) Quanto ao valor total do imóvel: A pesquisa de preços do valor da terra (valor total) foi realizada em vários municípios, os quais possuem terras com as mesmas características topográficas do Município de Pato Branco, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara D'Oeste e outros. Foram fontes idôneas, como Tabelionatos de Notas, Cartórios de Registro de Imóvel, EMATER, DERAL – SEAB, Banco Bradesco Avaliador do Banco do Brasil, Cooperativas, Sites de empresas privadas, Engenheiros agrônomos, Corretores privados e informais, sendo todos os informantes instalados nos municípios acima.

d) Pressupostos

d.1) Local: Município de Pato Branco – PR.

d.2) Limites e Confrontações:

- **Norte:** Municípios de Coronel Vivida e Itapejara D`Oeste
- **Sul:** Municípios de Vitorino e Mariópolis
- **Leste:** Municípios de Clevelândia e Honório Serpa
- **Oeste:** Município de Bom Sucesso do Sul



d.3) Roteiro de Acesso: Partindo do Município de Cascavel para o Município de Foz do Iguaçu pela Rodovia PR 277 percorrendo por esta por 5 km até um trevo onde dá início à Rodovia PR 163. Deste, segue para o Município de Capitão Leonidas Marques, depois para Dois Vizinhos e Pato Branco.

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 Pato Branco 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 Cascavel e Foz do Iguaçu.

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

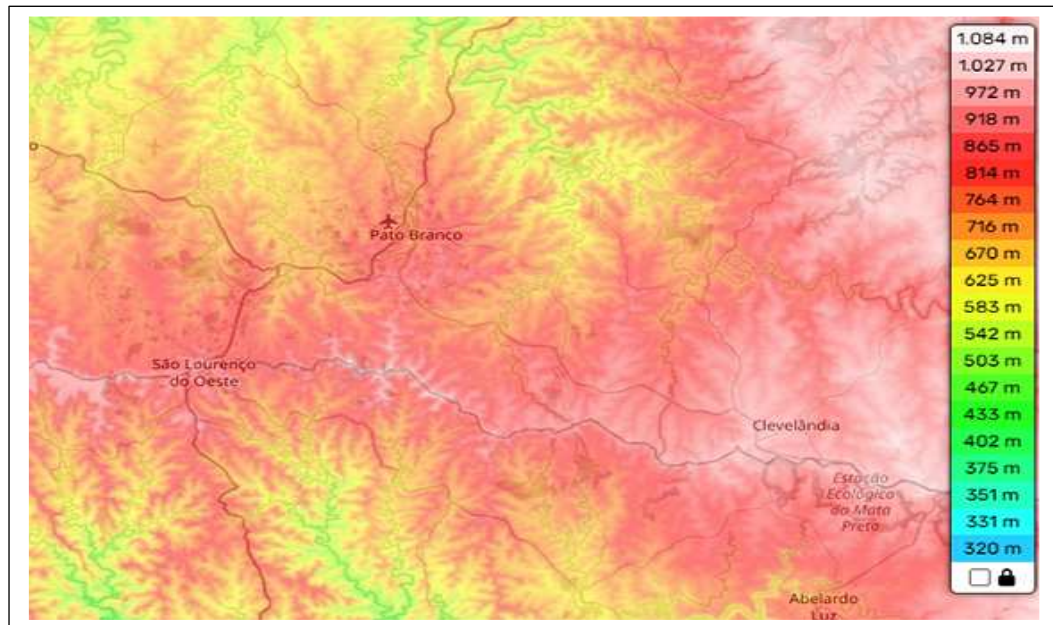
O Município de Pato Branco possuía em seu território a Mata Tropical, com o decorrer do tempo a maioria da Mata Tropical foi derrubada para favorecer a plantação de café, e depois do desmatamento foi dando oportunidade para a área de lavoura temporária e a formação de pastagem. Porém, atualmente o Município conta com projetos de reflorestamento, com Viveiro Municipal para criação de mudas onde essas mudas são distribuídas para a população interessada. Lembrando que através dos projetos as mudas produzidas são plantadas ao longo dos rios para formação de matas ciliares. Portanto o município conta com diversas variedades de árvores, principalmente de espécies nativas da região, pois desde 1982 existe a campanha do “Mais Verde” todos os logradouros públicos da sede foram mobilizados, a plantar novas árvores e hoje a cidade se encontra arborizada com algumas espécies. Porém para o sucesso dos projetos o município conta com apoio da EMATER e de pessoa formada em meio ambiente onde as mesmas atuam com palestra para conscientização da população. s. A primeira, mais enriquecida de espécies vegetais como a peroba, o pau-d'alho, figueira-branca e o palmito, compreendia a região de "terra roxa", que fica nas margens dos rios Piquirí, Iguaçu, etc.

a.1.3. Relevo

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

15 % Plano

85% Suave Ondulado



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

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

a.1.4.1. LVdf1 – LATOSSOLO VERMELHO Distroféricos - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado. Moderado textura média fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado e praticamente plano. Tiveram como material responsável pela formação destes solos, principalmente resíduos intemperizados de rochas sedimentares, de natureza argilosa, podendo apresentar mistura com material arenoso. São solos com boas condições físicas e ocorrem em locais de topografia plana a suave, sendo facilmente mecanizáveis, sendo necessárias correções e adubações para elevar e manter um bom nível de fertilidade. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 44% do município.

a.1.4.2. NVdf4 - NITOSSOLO VERMELHO Distróficos - típico textura argilosa A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo suave ondulado. Solos constituídos por material mineral, que apresentam horizonte B nítico abaixo do horizonte A com argila de atividade baixa ou caráter alítico na maior parte do horizonte B, dentro de 150cm da superfície do solo. Têm textura argilosa ou muito argilosa (teores de argila maiores que 350g/kg de solo a partir do horizonte A) e relação textura! igual ou menor que 1,5. São, em geral, moderadamente ácidos a ácidos, com argila de atividade baixa ou com caráter alítico, com composição caulínítico - oxídica. Quando possuem o caráter alítico apresentam mineralogia da argila com hidróxi-Al entre camadas. Podem apresentar horizonte A de qualquer tipo. Dentro de um sistema racional de exploração, tem bom potencial produtivo. Este tipo de solo ocorre em mais de 46% do município

a.1.4.3. RLe12 - NITOSSOLO LITÓLICO Eutrófico - Associação de NEOSSOLO LITÓLICO Chernossólico típico fase relevo montanhoso, substrato rochas eruptivas básicas + CHERNOSSOLO ARGILÚVICO Férrico saprolítico relevo forte ondulado, ambos fase pedregosa floresta tropical subcaducifólia + NITOSSOLO VERMELHO Eutroférico típico A moderado, fase floresta tropical subperenifólia relevo ondulado, todos textura argilosa – 10% deste.

a.1.5. Disponibilidade de Recursos Hídricos

Os principais rios que passam nesta região é o Rio Piquiri e o Rio Iguaçu. No município passam as aguadas naturais Rio Ligeiro, Rio Chopim, Arroio Grande, Rio Dourado, Rio Cachoeirinha e outros.

a.2) Melhoramentos Públicos existentes

Possui energia elétrica pública, Telefonia Fixa e Móvel, rodovias pavimentadas, como a PR 493 e 158 que leva a BR 277 até Cascavel e Foz do Iguaçu, 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 Pato Branco. Possui o município rede bancária com Banco do Brasil, Itaú, e outros em Pato Branco. 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. 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 Pato Branco é de **53.774,56 ha** (DOC. 01-02).

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

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

Quanto à localização, partindo do Município de Cascavel para o Município de Foz do Iguaçu pela Rodovia PR 277 percorrendo por esta por 5 km até um trevo onde dá início à Rodovia PR 163. Deste, segue para o Município de Capitão Leonidas Marques, depois para Dois Vizinhos e Pato Branco, Partindo do Município de Cascavel para o Município de Foz do Iguaçu pela Rodovia PR 277 percorrendo por esta por 5 km até um trevo onde dá início à Rodovia PR 163. Deste, segue para o Município de Capitão Leonidas Marques, depois para Dois Vizinhos e Pato Branco, sendo considerada de “Ótima à localização e o acesso” (DOC. 01).

b.1.2. Áreas de Preservação Permanente

Como é possível ver tanto no mapa uso de solo (DOC. 05), na imagem de satélite (DOC. 02) e na documentação fotográfica (DOC. 07), que o Município de Pato Branco possui várias aguadas naturais. No município passam as aguadas naturais Rio Ligeiro, Rio Chopim, Arroio Grande, Rio Dourado, Rio Cachoeirinha e outros, sendo que todos eles possuem abundantes áreas com matas ciliares, os quais somam **1.254,12 ha de Preservação Permanente**.

b.1.3. Área Cobertas por Floresta Nativa

Existem ainda grandes áreas cobertas com “mata natural” demonstrados no mapa e imagem (vegetação nativa que ultrapassa os 30,0 m de largura ao longo das aguadas naturais além da preservação permanente) as quais deveriam ser consideradas como de “Reserva Legal”. No entanto, sem sabermos quais estão averbadas em matrícula, vamos classificá-las como **“Mata Atlântica ou Áreas Cobertas por Floresta Nativa”**, com área de **14.593,92 há**.

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

No mapa de uso de solo (DOC 05), somamos a área de preservação permanente e a área coberta por floresta nativa, área de várzea e corpos d’água, onde totalizamos **15.848,04 há**.

b.1.4. Áreas de Produtos Vegetais

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

Por esta expansão da cultura da soja e da cultura do milho, grandes empresas se instalaram no Município de Pato Branco, onde estas possuem estrutura de armazenagem e beneficiamento de grãos.

O total das terras com esta cultura somam **26.365,12 ha.** (vide – D0C 05)

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

O sudoeste do Paraná abriga principalmente os Latossolos Vermelho, formação de solo caracterizado por solos argilosos (acima de 30% de argila). Além disso, a região tem ainda boas altitudes, o que favorece as culturas de verão. Essas características propiciaram a instalação da produção de gado de corte e leite e a manutenção de pastagens perenes. “Vale destacar que os solos arenoso/argilosos têm média resistência ao processo erosivo e média fertilidade, favorecendo a degradação das pastagens”, segundo Alvadi Balbinot, da Embrapa Soja - PR. Devido aos bons preços na última década, a maioria dos imóveis rurais estabeleceram as Culturas de Soja no verão e Milho na safrinha, além de milheto e/ou aveia no inverno para alimentação do gado bovino. No entanto, o que tinha iniciado para uma renovação de pastagem, foi estabelecido definitivamente a agricultura anual com soja/milho no Município de Pato Branco – PR. Hoje, estas áreas ocupam **26.365,12 ha** das terras do Município de Pato Branco.

b.1.4.2. Áreas com Pastagem Plantadas

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

São pastagens antigas com boa conservação de solo através da construção e manutenção dos terraços e nota-se pela coloração e vigor das plantas, que o “melhoramento ou renovação” destas áreas tem sido constante através de calagem e adubos (vide documentação fotográfica – DOC. 07). Estas áreas, portanto, se encontram estimadas na maioria em bom estado (90%) e parte em regular estado (10%) as quais somam **8.893,19 ha**.

b.1.4.3. Áreas ocupadas com Benfeitorias

Consideramos aqui neste item, que a sede e distritos do Município de Pato Branco, tem área de 2.384,93 ha e que as principais estradas estaduais e municipais têm mais 263,53 há, as quais totalizam **2.668,21 ha de Áreas com Benfeitorias**.

b.1.4.4) Quadro resumo do Uso da Terra

DISCRIMINAÇÃO – QUADRO 01	ÁREA (ha)
1. Área de Floresta Nativa/Plantada +Pres. Permanente + Várzea	15.848,04 há
2. Área de Agricultura Anual/pastagem – Soja/Milheto/Aveia	26.365,12 ha
3. Área com Pastagem Plantada	8.893,19 ha
4. Área com Inaproveitáveis / Benfeitorias	2.668,21 ha
SOMA TOTAL (ha)	53.774,56 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 Pato Branco, 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 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 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 desbarracamento, 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 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 Profundos	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"/>	
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 desbarracamento, 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 Pato Branco, descritos abaixo e no Mapa de Classes de Solo (DOC 06):

Quadro 07 - Classes de Capacidade de Uso do Município de Pato Branco

	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.	24.659,10 ha	45,86%
2	CLASSE III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.	1.084,50 ha	2,02%
3	CLASSE IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada.	12.182,92 ha	22,65%
4	CLASSE VIII - Terras impróprias p/ cultivos, pastagens ou reflorestamento, servindo como reserva legal, fauna - áreas inaproveitáveis.	15.848,04 ha	29,47%
TOTAL		53.774,56 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	45,86%	24.659,10 ha	$(0,900) \times 0,4586 = 0,4127$
III - Lavoura c/ práticas intensas	2,02%	1.084,50 ha	$(0,750) \times 0,0202 = 0,0151$
IV - Lavoura esporádica e pastos	22,65%	12.182,92 ha	$(0,650) \times 0,2265 = 0,1472$
V - Pastagens sem restrições			
VI - Pastagens c/ práticas simples			
VII - Pastagens c/ práticas intensas			
VIII - Abrigo da vida silvestre	29,47%	15.848,04 ha	$(0,300) \times 0,2947 = 0,0884$
TOTAL	100,00 %	53.774,56 ha	NA = 0,6634

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

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

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

b.2.7) Condicionantes Legais

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

b.3) Caracterização das Benfeitorias Não Reprodutivas

Construções e instalações

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

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

No site do INCR: <https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf;jsessionid=OQcwi1yz8INv7KVHVLWQVCWB.sncr-web7?windowId=5d2>, encontramos um grande número de imóveis rurais cadastrados no Município de Pato Branco - PR., onde 30% são de pastagens e 70% de agricultura anual. Dos imóveis com agricultura anual, 1/3 possuem benfeitorias não reprodutivas. Do total de 1.116 imóveis rurais, 332 são de pastagens e 784 (1/3 = 261) de agricultura anual, cujo total de imóveis rurais com benfeitorias não reprodutivas são de 593. Quanto às dimensões de cada propriedade média é de **53.774,56 ha / 593 = resultando em 90,68 há** por imóvel.

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

Quadro 11 – BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

.3.2. Condicionantes Legais

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

b.4) Caracterização das Benfeitorias Reprodutivas

b.4.1) das Produções Vegetais

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

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

b.4.2. Pastagem Plantada

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

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

VIII. Avaliação

a) Método Avaliatório para o Preço Total do Imóvel

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

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

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

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

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

b) Critérios de avaliação

b.1) Gleba

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

VT = S x qmf; onde:

VT = valor da gleba

S = área do imóvel

qmf = valor unitário médio

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

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

b.1.1) Fator de oferta

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

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

No caso de transações ou ofertas com pagamentos a prazo, será feita a conversão para o valor à vista, considerando-se uma taxa de retorno da ordem de 12 % ao ano. Foi diagnosticado no mercado que as negociações atuais ocorrem com 50 % do pagamento à vista e 50 % com um ano. Considerando-se esta condição de pagamento e a taxa de retorno anteriormente descrita, deve-se aplicar ao valor transcrito ou ofertado o índice 0,9293 (Fonte: https://drcalc.net/calcf_juros_retorno.asp#google_vignette – 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 Pato Branco, possui 45,86% da área com a classe de capacidade de uso II; 2,02% da área com a classe de capacidade de uso III, 22,65% da área com a classe de capacidade de uso IV e 22,65% com classe de capacidade VIII, a situação paradigma terá o fator correspondente a 0,6634, que é a nota agrônômica dos imóveis no Município de Pato Branco.

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 Pato Branco, 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 – Vitoria), a Nota Agrônômica calculada para o imóvel é de 0,6634.

Esclarecemos que a pesquisa de preço das terras foi desenvolvida nos Municípios de Pato Branco, Coronel Vivida, Honório Serpa, Itapejara D`Oeste e outros, porque esses municípios pertencem à mesma micro-região homogênea, apresentando características semelhantes em termos de solos e relevo e conseguinte também de preços de terras.

Para a valoração dos imóveis em Pato Branco, 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 – Vitoria) 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.56.336	Tabelionato de Notas	Pato Branco	50.021,00
2	Matr. 8.344	1º Registro de Imóveis	Pato Branco	114.051,00
3	Matr. 8.345	1º Registro de Imóveis	Pato Branco	114.072,00
4	Matr. 55.019	1º Registro de Imóveis	Pato Branco	125.344,00
5	Matr. 34.229	1º Registro de Imóveis	Pato Branco	66.840,00
6	Matr. 13.682	1º Registro de Imóveis	Pato Branco	35.764,00
7	Matr. 21.975	1º Registro de Imóveis	Pato Branco	116.724,00
8	Alexandre Petricoski	V.P. Incorporações e Construção Ltda	Pato Branco	45.454,00
9	Sedimar	Imobiliaria Imperador	Pato Branco	100.000,00
10	Sedimar	Imobiliaria Imperador	Pato Branco	68.181,00
11	Sedimar	Imobiliaria Imperador	Pato Branco	68.181,00
12	Sedimar	Imobiliaria Imperador	Pato Branco	68.178,00

ELEMENTO N.º 02		
Dados	Localização:	MATR 8.344 - Lote 03 - Nucleo Ligeiro Parte Norte - Pato Branco - PR
	Área:	16,8725 há
	Valor:	R\$1.924.282,10 Negócio realizado
	Data da Opinião	ABRIL
	Fonte de Informação:	1º Tabelionato de Notas de Pato Branco – PR (ainda não levado a registro)
	Informante:	Ivanete – 46-98838-5665
	Destinação:	100% da área com Agricultura Anual
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada não pavimentada em muito boas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	100% Classe II
Homogeneização:		
	Fator Oferta:	0,9000
	Índice Atualização:	1.0000
	Transformação de valor à prazo em valor à vista:	0,9293
	Classe de Capacidade de Uso paradigma:	0,6634
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,8550
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		77.906,46



ELEMENTO N.º 04		
Dados	Localização:	Matr. 55.019 – Imóvel Sandra M. Pistore – Pato Branco- PR
	Área:	8,6568 há
	Valor:	R\$ 1.085.080,00 Negócio realizado -
	Data da Opinião	ABRIL
	Fonte de Informação:	1º Tabelionato de Notas de Pato Branco – PR (ainda não levado a registro)
	Informante:	Ivanete – 46-98838-5665
	Destinação:	85% da área com agricultura anual e 15% com APPE + Mato
	Benfeitorias:	Com benfeitorias úteis e necessárias
	Acesso:	Estrada pavimentada em ótimas condições
	Topografia:	Plano a suave ondulado
	Classe de Uso:	85% Classe III e 15 % 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:	0,6634
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,8265
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	1,0000
Valor Unitário da Terra/hectare		88.875,14



ELEMENTO N.º 09		
Dados	Localização:	Matr. 1273 – Área Rural toda mecanizada em Coronel Vivida - Pr
	Área:	15,73 hectares
	Valor:	R\$ 1.573.000,00 (2.200 sc Soja/alq. paul) Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	Imperador Imóveis
	Informante:	Sedimar (Imperador) Fone: 46-9111-9663
	Destinação:	95% da área com agricultura anual e 5% 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:	95% Classe II e 5 % 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:	0,6634
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,8265
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		70.665,50



Observações:

Endereço: Indefinido Bairro: INTERIOR Cidade/UF: CORONEL VIVIDA/PR Obs.: AREA RURAL

ÁREA RURAL TODA MECANIZADA EM CORONEL VIVIDA - PR.
 *MATRICULA 12.73
 *6.5 ALQUEIRES, PLANTA 6.2.
 *R\$2.200(dois mil e duzentas sacas por alqueire).
 *FORMA DE PAGAMENTO 1+2.

ELEMENTO N.º 10		
Dados	Localização:	Área rural - 42 alqueires localizada em Honório Serpa - Pr.
	Área:	101,64 hectares
	Valor:	R\$ 6.930.000,00 (1.500 sc Soja/alq. paul) Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	Imperador Imóveis
	Informante:	Sedimar (Imperador) Fone: 46-9111-9663
	Destinação:	55% c/ agricultura anual, 35% pastagem 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 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:	0,6634
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,6675
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		59.657,85



Observações:

Endereço: INTERIOR

Bairro: INTERIOR

Cidade/UF: HONORIO SERPA/PR

Obs.: área rural

ÁREA RURAL CONTENDO 42 ALQUEIRES LOCALIZADA EM HONÓRIO SERPA - PR.

- ◆ SÃO NO TOTAL 42 ALQUEIRES,
- ◆ SENDO 23 ALQUEIRES MECANIZADOS,
- ◆ 4 ALQUEIRES DE RESERVA LEGAL, E O RESTANTE SÃO DE PASTAGENS.
- 📍 LOCALIZADO A 1.5 km DO ASFALTO DE CORORNEL VIVIDA -PR.
- 💰 R\$ 1.500 SACAS DE SOJA POR ALQUEIRE.

ELEMENTO N.º 11		
Dados	Localização:	Imóvel Rural localizado no município de Honório Serpa - PR
	Área:	29,0400 hectares
	Valor:	R\$ 1.980.000,00 (1.500 sc Soja/alq. paul) Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	Imperador Imóveis
	Informante:	Sedimar (Imperador) Fone: 46-9111-9663
	Destinação:	75% c/ agricultura anual, 25% pastagem
	Benfeitorias:	Sem 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:	0,6634
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7650
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,8500
Valor Unitário da Terra/hectare		58.178,45



Observações:

ÁREA RURAL LOCALIZADA NO MUNICÍPIO DE HONÓRIO SERPA - PR.
 ◆ SÃO 12 ALQUEIRES, COM 8.5 DE LAVOURA.
 ◆ 1.500 SACAS DE SOJA POR ALQUEIRE.
 💰 FORMAS DE PAGAMENTO 1+4.
 💰 ACEITA CASA OU APARTAMENTO NA CIDADE DE PATO BRANCO OU CORONEL VIVIDA.
 💰 PEGA CARRO OU CAMINHONETE COMO PARTE DE ENTRADA DO PAGAMENTO.

ELEMENTO N.º 12		
Dados	Localização:	Imóvel Rural localizado no interior de Coronel Vivida - PR
	Área:	102,1724 hectares
	Valor:	R\$ 6.966.000,00 (1.500 sc Soja/alq. paul) Negócio ofertado
	Data da Opinião	MARÇO DE 2024
	Fonte de Informação:	Imperador Imóveis
	Informante:	Sedimar (Imperador) Fone: 46-9111-9663
	Destinação:	30% c/ agricultura anual, 61% pastagem e 9% 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:	91% Classe II e 9 % 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:	0,6634
	Classe de Capacidade de Uso do elemento pesquisado	0,7780
	Fator Acessibilidade paradigma:	1,0000
	Fator Acessibilidade do elemento pesquisado:	0,9500
Valor Unitário da Terra/hectare		51.182,39



Observações:

Endereço: Indefinido Bairro: coronel vivida Cidade/UF: CORONEL VIVIDA/PR

- ◆ ÁREA RURAL LOCALIZADA NO INTERIOR DE CORONEL VIVIDA.
- ◆ PROPRIEDADE COM BENFEITORIAS.
- ◆ NO TOTAL SÃO 42,22 ALQUEIRES.
- ◆ 13 ALQUEIRES DE LAVOURA.
- ◆ 4 ALQUEIRES DE RESERVA, E O RESTANTE É PASTAGEM.
- 💰 R\$ 1.500 SACAS DE SOJA POR ALQUEIRE.
- 🏠 CORMAS DE PACAMENTO 1,2.

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

elemento nº 01	57.139,10
elemento nº 02	77.906,46
elemento nº 03	87.918,93
elemento nº 04	88.875,14
elemento nº 05	45.658,46
elemento nº 06	58.633,68
elemento nº 07	79.735,02
elemento nº 08	53.095,49
elemento nº 09	70.665,50
elemento nº 10	59.657,85
elemento nº 11	58.178,45
elemento nº 12	51.182,39
Média Aritm.	R\$ 65.720,54
<i>Limite Superior</i>	R\$ 79.830,23
<i>Limite Inferior</i>	R\$ 51.610,85
Desvio Padrão – DP	R\$ 14.109,69
Desvio Médio	R\$ 12.749,73
Coeficiente de Variação	0,214692 ou 21,4692%

d.3) Saneamento dos Tratamentos Estatísticos - Quadro 18

ELEMENTOS	Valor por hectare	
	2024	
elemento nº 01	57.139,10	57.139,10
elemento nº 02	77.906,46	77.906,46
elemento nº 03	87.918,93	FALSO
elemento nº 04	88.875,14	FALSO
elemento nº 05	45.658,46	FALSO
elemento nº 06	58.633,68	58.633,68
elemento nº 07	79.735,02	79.735,02
elemento nº 08	53.095,49	53.095,49
elemento nº 09	70.665,50	70.665,50
elemento nº 10	59.657,85	59.657,85
elemento nº 11	58.178,45	58.178,45
elemento nº 12	51.182,39	FALSO
Média Aritm.	R\$ 64.376,44	
<i>Limite Superior</i>	R\$ 73.940,69	
Limite Inferior	R\$ 54.812,20	
Como todos os elementos encontram-se dentro do intervalo, tem-se a seguinte média saneada		
QMF = R\$	R\$ 64.376,44	
Desvio Padrão – DP	R\$ 9.564,24	
Desvio Médio	R\$ 8.794,41	
Coefficiente de Variação	0,148567 ou 14,8567%	

e) Campo Arbitrio

No item B.4 do Anexo B da NBR-14653 - 3 estabelece que o **campo de arbitrio** corresponde ao intervalo compreendido entre o valor máximo e mínimo dos preços homogeneizados efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% em torno do valor calculado, onde no imóvel em tela ficou em **14,8567%** 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 – 45,86% - 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 – 2,02% do imóvel com terras de moderada a boa produtividade, próprias para os cultivos com intensivas práticas do controle à erosão; tais como terraceamento, culturas em faixas, pesadas adubações ou instalações de sistema de drenagem.

CLASSE IV – 22,65% com terras de moderada produtividade próprias principalmente para pastagens, devido à declividade ou erosão. Ocasionalmente podem ser utilizadas para culturas em linha, necessitando, neste caso, de práticas intensivas para prevenir a erosão.

CLASSE VIII – 29,47% 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 0,6634 (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 90,68 ha é de R\$ 376.081,00,00. Estimamos 593 imóveis rurais calculados no item **b.3.1**, tenham as Benfeitorias Não Reprodutivas. O custo para os 593 imóveis rurais, tem a quantidade de 593 x R\$ 376.081,00 há é portanto, **R\$ 223.016.033,00**.

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%)	889,32	17.070,00	0,6	9.108.405,00
Past. Plantada	Bom (90%)	8.003,87	17.070,00	0,8	109.300.848,00
TOTAL					118.409.253,00

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

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

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

MARÇO Quadro 23	Qtde hectares	Custo de formação + Custo renovação	Total R\$
2024	26.365,12 ha	R\$ 17.070,00 / ha	450.052.598,00

g.5. Custo Total das Benfeitorias Reprodutivas

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

Em 2023, foram cultivadas as áreas consolidadas do Município de Pato Branco 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	-	26.365,12 ha	17.070,00	1,0	450.052.598,00
Pastagem Plantada	-	8.893,19 ha	-	1,0	118.409.253,00
TOTAL					568.461.851,00

h) Valoração da Terra Nua – Cálculo do VTN

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

Área Total: 53.774,56 ha

QMF ano de 2024 = R\$ 64.376,44

QUADRO 25 – VALOR DA TERRA NUA PARA ÁREA TOTAL.

DISCRIMINAÇÃO	JAN/2024
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 3.461.814.735,00
02. BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	R\$ 223.016.033,00
3. BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	R\$ 568.461.851,00
4. VALOR DA TERRA NUA (4=1-2-3)	R\$ 2.670.336.851,00
5. VALOR DA TERRA NUA / HA	R\$ 49.657,99

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

Concluída a avaliação dos imóveis rurais no Município de Pato Branco 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=0,6634

CAPACIDADE DE USO			VTN x Indice Classe / NA	VTN por Classe	Aptidão Agrícola
CLASSE I	100%	1,000	R\$ 49.657,99 x 1,000 / 0,6634	74.853,76	Lavoura aptidão boa
CLASSE II	90%	0,900	R\$ 49.657,99 x 0,900 / 0,6634	67.368,39	Lavoura aptidão regular
CLASSE III	75%	0,750	R\$ 49.657,99 x 0,750 / 0,6634	52.397,63	Lavoura aptidão restrita
CLASSE IV	65%	0,650	R\$ 49.657,99 x 0,650 / 0,6634	48.654,94	Pastagem plantada
CLASSE V	55%	0,550	R\$ 49.657,99 x 0,550 / 0,6634	41.165,57	Silvicultura Past. Natural
CLASSE VI	45%	0,450	R\$ 49.657,99 x 0,450 / 0,6634	33.684,19	-
CLASSE VII	35%	0,350	R\$ 49.657,99 x 0,350 / 0,6634	26.198,81	-
CLASSE VIII	30%	0,300	R\$ 49.657,99 x 0,300 / 0,6634	22.456,13	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\$ 74.853,76	R\$ 67.368,39	R\$ 52.397,63	R\$ 48.654,94	R\$ 41.165,57	R\$ 22.456,13

IX. Quanto a Fundamentação

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

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

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto á fundamentação

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

X. Considerações Finais

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

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

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

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

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

Pato Branco, 10 de abril de 2024.

ROGERIO ANDRADE GIOVANINI
Eng. Agrônomo – CREA – PR – 10.926/D
ART 1720242521324 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

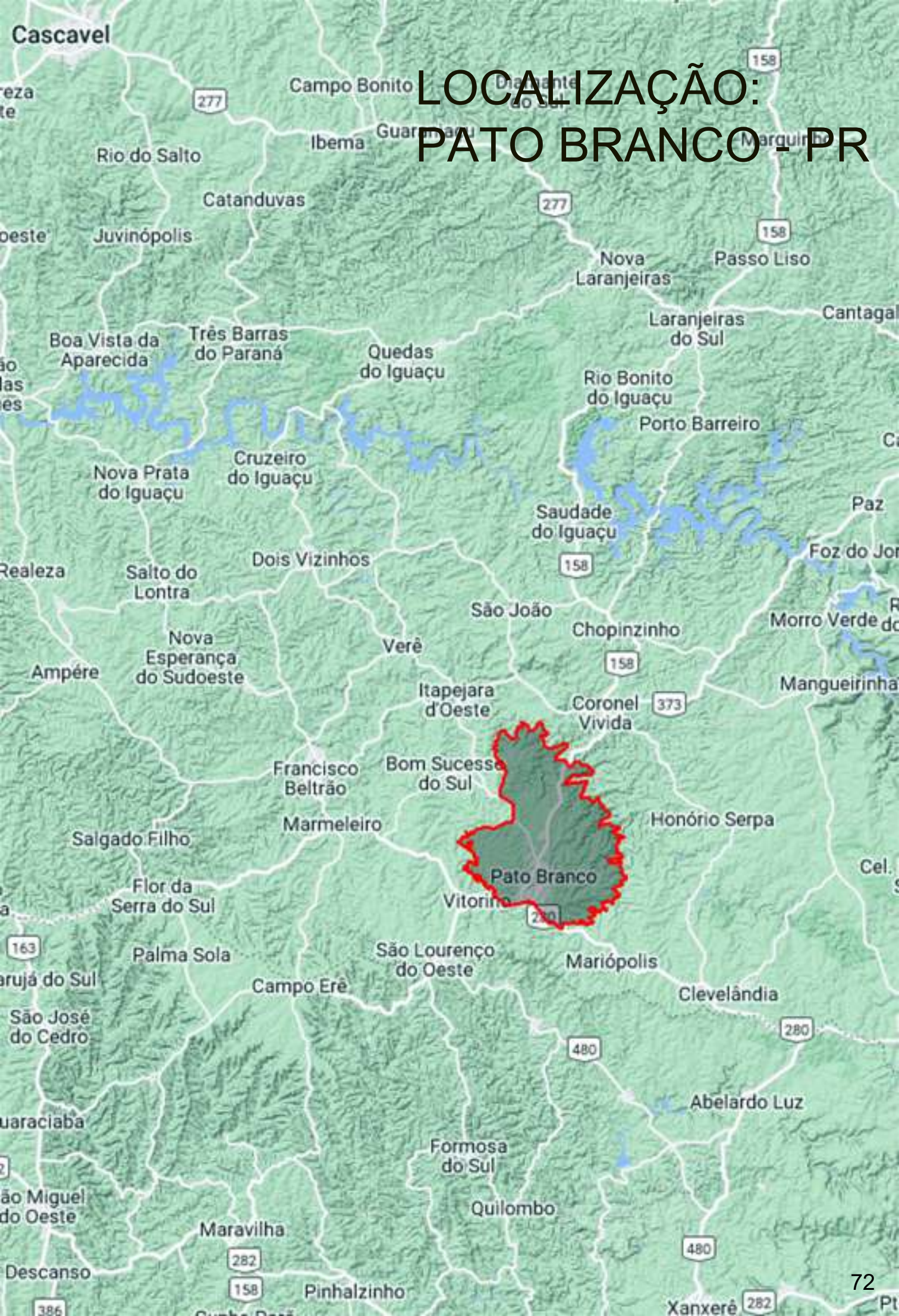
MENDES SOBRINHO, O. T. Avaliação dos prédios rústicos para desapropriação por utilidade pública. Assessoria de Relações Públicas da CESP, 1973.

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: PATO BRANCO - PR



DOC. 02

MAPA DA IMAGENS DE SATÉLITE 2023/2024

1

72

N = 25.671 m

Município de Itapejara D'Oeste

Rio Chopim

Município de Coronel Vivida

Município de Bom Sucesso do Sul

Município de Honório Cerpa

E = 12.668 m

Rio Vitorino

N = 08.315 m

Rio Vitorino

Município de Clevelândia

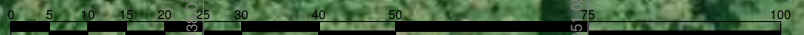
Município de Vitorino

Rio Pato Branco

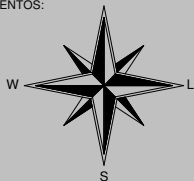
E = 08.662 m

E = 05.071 m

Escala Gráfica:



ROSA DOS VENTOS:



MAPA IMAGEM DE SATELITE NO GOOGLE EARTH - PASSAGEM 10/03/2024

PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral

ÁREA: 53.774,56 ha

REGISTRO / CÓDIGO:

PROPRIEDADE / IMÓVEL: MUNICIPIO DE PATO BRANCO - PR

PERÍMETRO: 176.283,45 m

DATA: 05/05/2024

MUNICÍPIO: PATO BRANCO

UF:

ESCALA: 1 / 260.000 m

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

CONFERE:

VISTO:

Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242521324 PR

DOC. 03

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

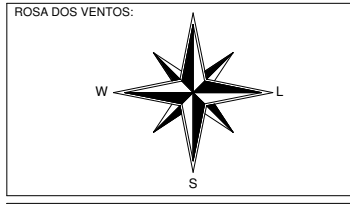
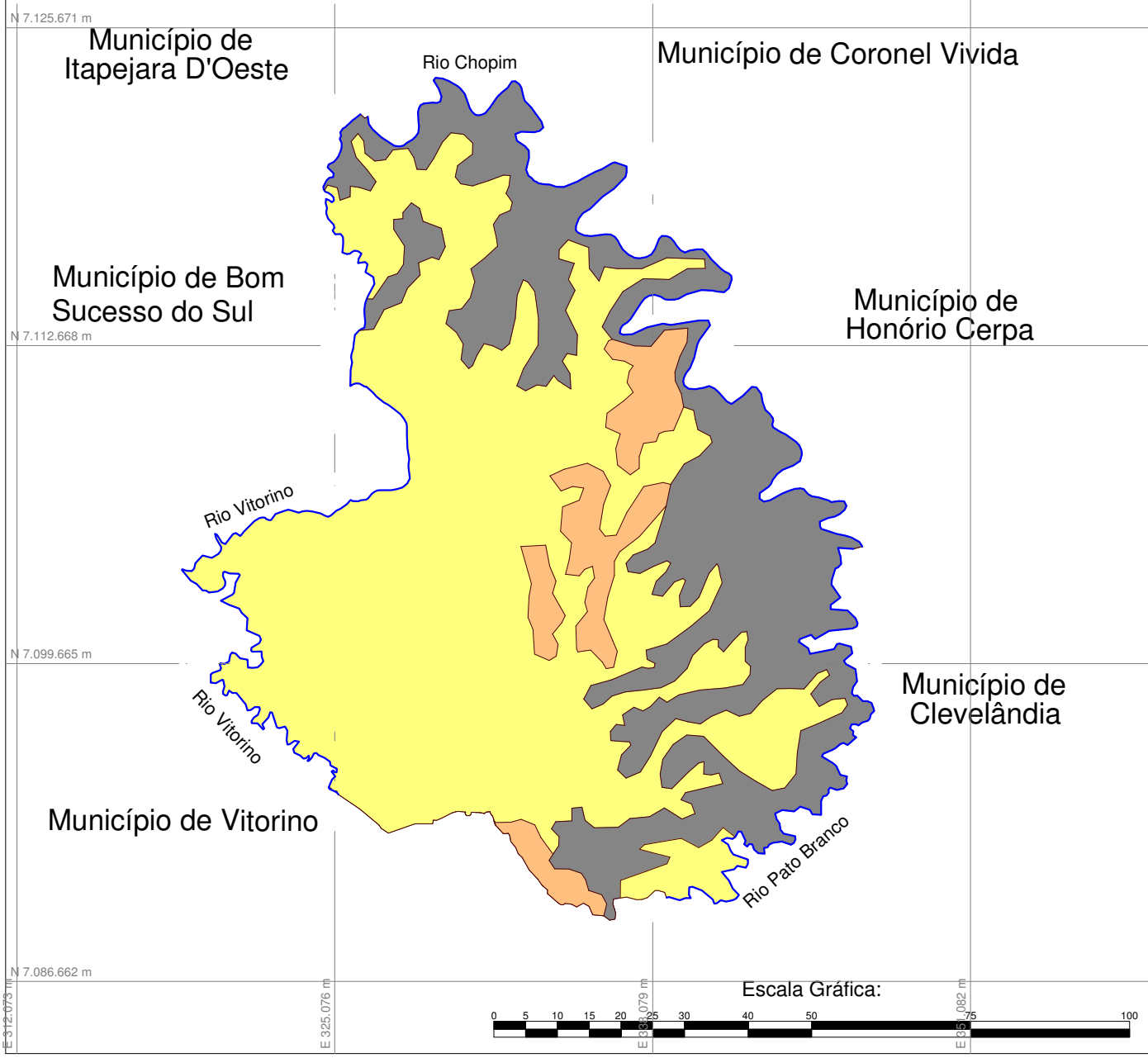
Código IBGE	Município	CLASSES												
		Floresta Nativa (%)	Plantios Florestais (%)	Agricultura Perene (%)	Agricultura Anual (%)	Pastagem/Campo (%)	Corpos D'água (%)	Várzea (%)	Mangue (%)	Restinga (%)	Linha de Praia (%)	Solo Exposto /Mineração (%)	Área Urbanizada (%)	Área Construída (%)
4118451	Pato Bragado	19,332%	0,194%	0,014%	51,669%	2,580%	22,984%	0,590%	0,000%	0,000%	0,000%	0,183%	1,320%	1,134%
4118501	Pato Branco	27,435%	1,308%	0,036%	48,993%	16,538%	0,712%	0,016%	0,000%	0,000%	0,000%	0,037%	4,435%	0,490%
4118600	Paula Freitas	43,034%	7,654%	2,830%	34,225%	9,271%	1,349%	0,824%	0,000%	0,000%	0,000%	0,128%	0,581%	0,104%
4118709	Paulo Frontin	43,557%	7,262%	0,055%	40,776%	6,828%	0,525%	0,332%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,544%	0,121%
4118808	Peabiru	16,747%	1,403%	0,148%	62,500%	17,226%	0,322%	0,600%	0,000%	0,000%	0,000%	0,021%	0,768%	0,265%
4118857	Perobal	9,827%	1,626%	0,093%	39,449%	45,594%	0,218%	2,517%	0,000%	0,000%	0,000%	0,023%	0,548%	0,105%
4118907	Pérola	9,590%	1,198%	0,505%	9,166%	75,818%	0,000%	2,027%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	1,636%	0,060%
4119004	Pérola D'Oeste	27,761%	1,719%	0,000%	44,661%	24,535%	0,051%	0,119%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	1,054%	0,100%
4119103	Piên	46,090%	11,730%	0,000%	27,592%	11,591%	0,292%	0,021%	0,000%	0,000%	0,000%	0,239%	2,136%	0,309%
4119152	Pinhais	13,599%	0,407%	0,184%	5,381%	22,719%	6,755%	2,506%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	48,342%	0,107%
4119251	Pinhal de São Bento	23,847%	0,923%	0,000%	20,971%	53,331%	0,304%	0,028%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,596%	0,000%
4119202	Pinhalão	24,376%	12,292%	13,212%	16,091%	32,956%	0,187%	0,234%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,554%	0,098%
4119301	Pinhão	46,883%	4,007%	0,014%	22,291%	23,173%	2,206%	0,934%	0,000%	0,000%	0,000%	0,011%	0,347%	0,134%
4119400	Pirai do Sul	30,390%	14,784%	0,016%	31,171%	20,156%	0,055%	2,606%	0,000%	0,000%	0,000%	0,033%	0,392%	0,397%
4119509	Piraquara	45,503%	1,531%	0,082%	5,156%	26,958%	7,666%	1,849%	0,000%	0,000%	0,000%	0,317%	10,611%	0,327%
4119608	Pitanga	31,011%	3,011%	0,184%	35,186%	29,502%	0,195%	0,337%	0,000%	0,000%	0,000%	0,014%	0,480%	0,080%
4119657	Pitangueiras	7,555%	0,903%	5,073%	75,065%	8,942%	0,000%	1,517%	0,000%	0,000%	0,000%	0,000%	0,522%	0,423%
4119707	Planaltina do Paraná	7,603%	3,163%	0,072%	26,015%	60,393%	0,388%	1,815%	0,000%	0,000%	0,000%	0,013%	0,411%	0,127%
4119806	Planalto	28,587%	1,342%	0,014%	40,543%	28,370%	0,137%	0,005%	0,000%	0,000%	0,000%	0,013%	0,916%	0,073%
4119905	Ponta Grossa	28,999%	9,785%	0,026%	36,397%	17,465%	0,625%	1,277%	0,000%	0,000%	0,000%	0,111%	4,920%	0,395%

DOC. 04

MAPA DE TIPO DE SOLOS

LEGENDA - TIPOS DE SOLOS

	LVdf1 - Latossolos Vermelhos Distroféricos
	RLe12 - Neossólos Litólicos Eutróficos
	NVdf4 - Nitossolos Vermelhos Distroféricos








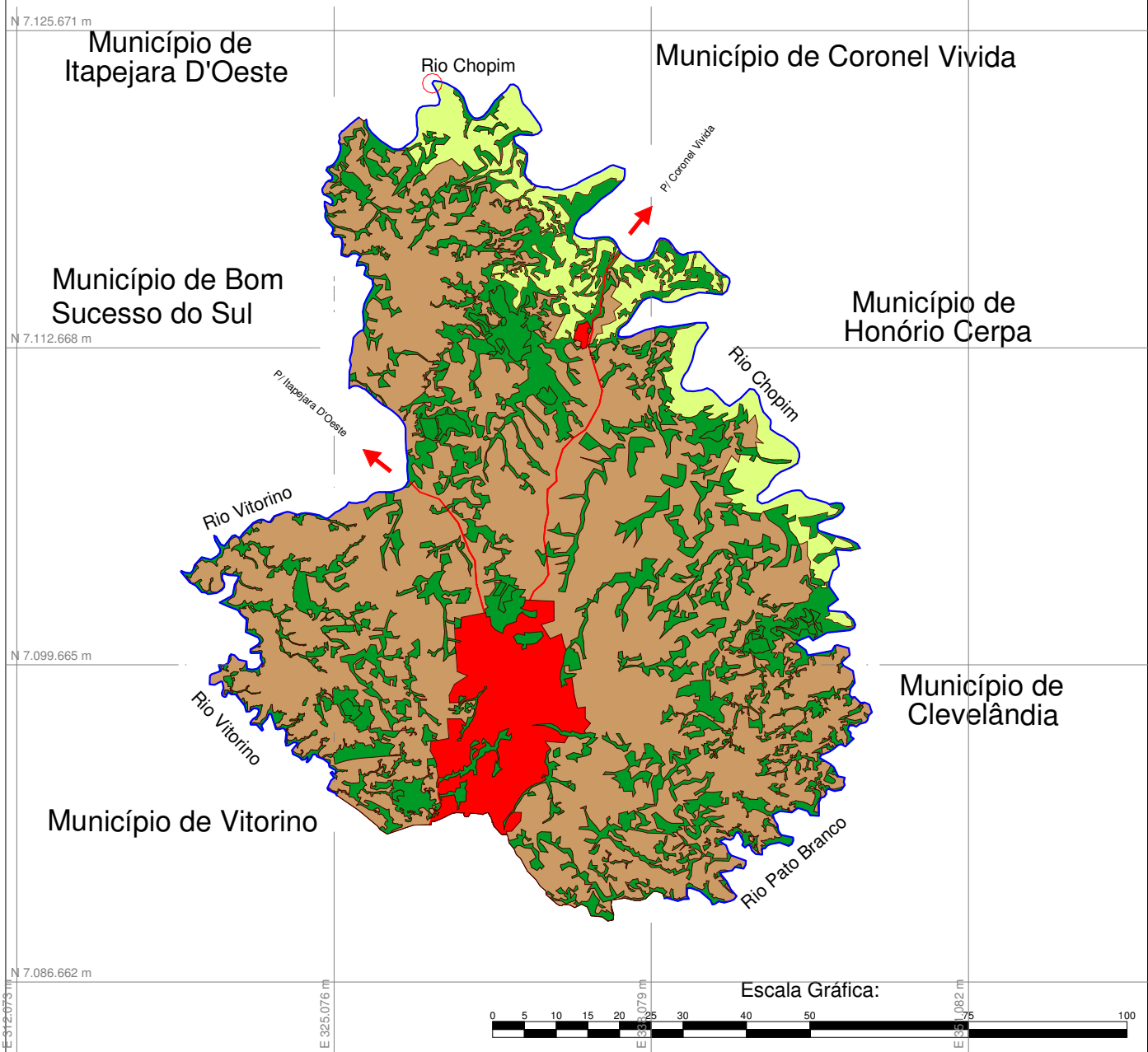
MAPA DE TIPOS DE SOLO

REGISTRO / CÓDIGO:	PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 53.774,56 ha
DATA: 05/05/2024	PROPRIEDADE / IMÓVEL: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO - PR	PERÍMETRO: 176.283,45 m
MATRÍCULAS:	MUNICÍPIO: PATO BRANCO	UF: PR
	RESPONSÁVEL TÉCNICO: Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242521324 PR	ESCALA: 1 / 260.000 m
	CONFERE:	VISTO:

DOC. 05

MAPA DE USO DO SOLO



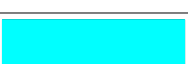

LEGENDA / USO DO SOLO		ÁREA
DISCRIMINAÇÃO		
	ÁREA DE FLORESTA NATIVA/PLANTADA + PRES. PERMANENTE + VARZEA	15.848,04 ha
	CORPOS D'ÁGUA	
	ÁREA DE AGRICULTURA ANUAL	26.365,12 ha
	ÁREA DE PASTAGEM PLANTADA	8.893,19 ha
	ÁREA URBANIZADA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - ESTRADA	2.668,21 ha
ÁREA TOTAL		53.774,56 ha



ROSA DOS VENTOS: 		<h1>MAPA DE USO DO SOLO</h1>	
REGISTRO / CÓDIGO:		PROJETO: Levantamento Planialtimétrico Cadastral	ÁREA: 53.774,56 ha
DATA: 05/05/2024		PROPRIEDADE / IMÓVEL: MUNICÍPIO DE PATO BRANCO - PR	PERÍMETRO: 176.283,45 m
MUNICÍPIO: PATO BRANCO		UF:	ESCALA: 1 / 260.000 m
RESPONSÁVEL TÉCNICO: Engenheiro Agrônomo CREA - PR - 10.926/D ART 1720242521324 PR		CONFERE:	VISTO:
MATRÍCULAS:			

DOC. 06

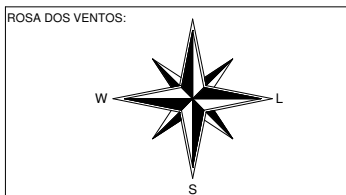
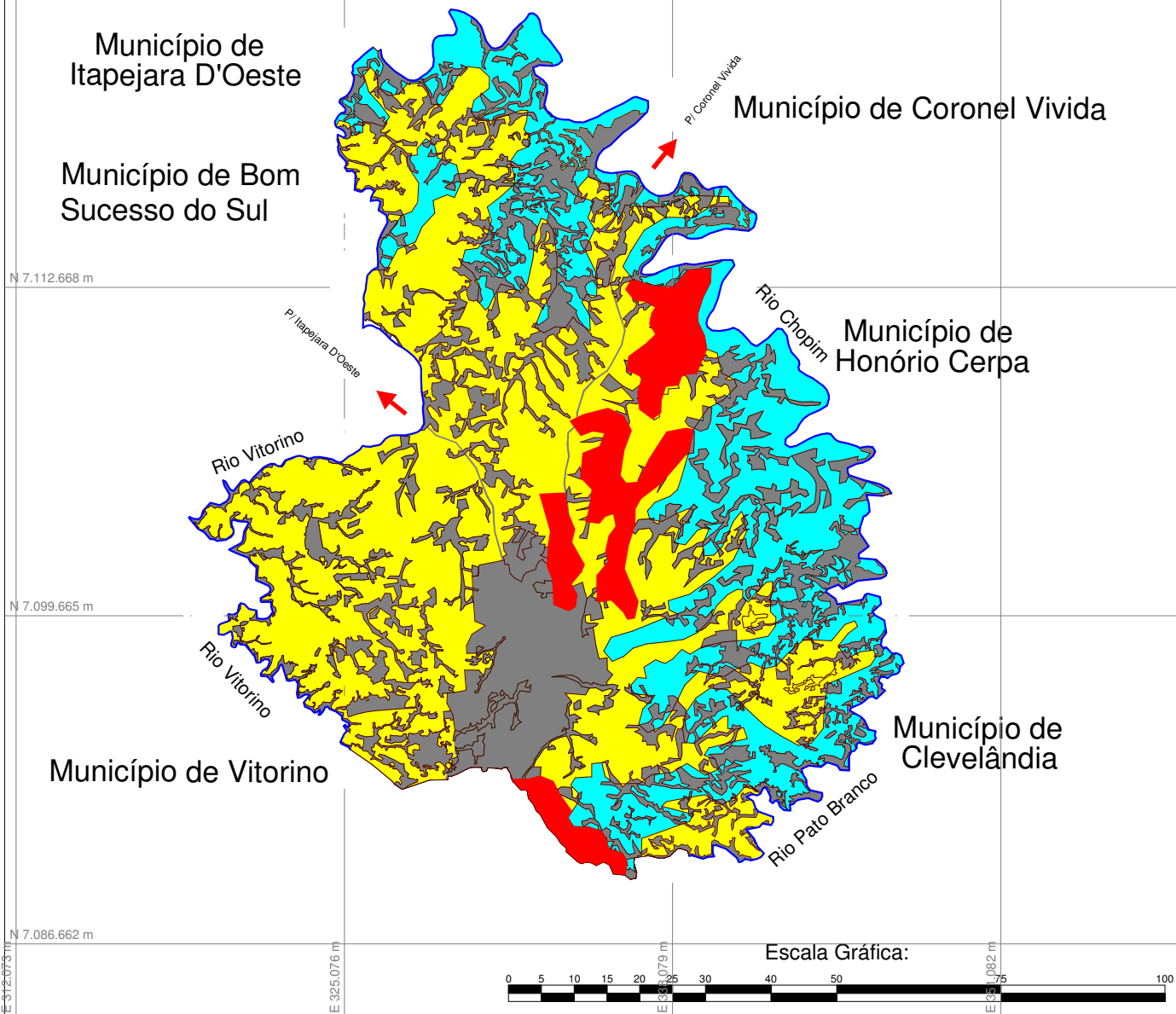
MAPA DE CLASSES DE SOLO

LEGENDA - CLASSES DE SOLO				NOTA
	24.659,10 ha	45,86%	CLASSE II	$0,900 \times 0,4586 = 0,4127$
	1.084,50 ha	2,02%	CLASSE III	$0,750 \times 0,2265 = 0,0151$
	12.182,92 ha	22,65%	CLASSE IV	$0,650 \times 0,2265 = 0,1472$
	15.848,04 ha	29,47%	CLASSE VIII	$0,300 \times 0,2947 = 0,0884$
Área Total	53.774,56 ha	100,00%	Nota Agronômica	N.A. = 0,6634

LOCALIZAÇÃO
E ACESSO:

ESTRADA ÓTIMA

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:
53.774,56 ha

DATA:
05/05/2024

PROPRIEDADE / IMÓVEL:
MUNICÍPIO DE PATO BRANCO - PR

PERÍMETRO:
176.283,45 m

MUNICÍPIO: **PATO BRANCO** UF: **PR**

ESCALA:

MATRÍCULAS:

RESPONSÁVEL TÉCNICO:

Engenheiro Agrônomo
CREA - PR - 10.926/D
ART 1720242521324 PR

CONFERE:

VISTO:

1 / 260.000 m

DOC. 07

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



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

C



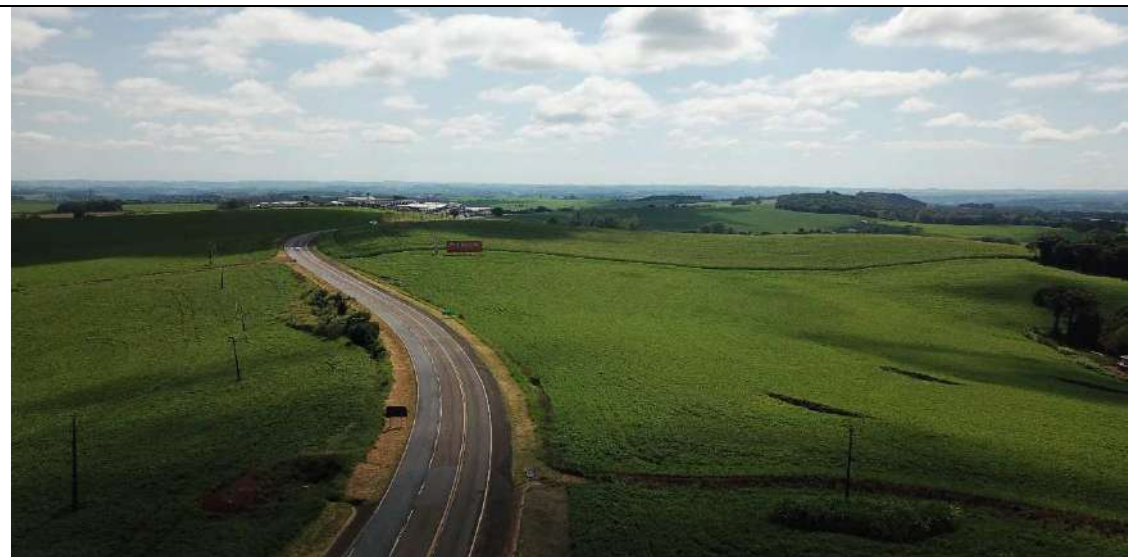
FOTOS 4– 5 –6: Remanescente Vegetação Nativa–Solo LVdf1 - Latossolos Vermelhos Distroféricos



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



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



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

DOC. 08

PREÇOS PESQUISADOS

MATRÍCULA Nº 56.336.

Protocolo nº 185.833 - Data: 20 de dezembro de 2021.

IMÓVEL RURAL - Lote nº 43-A1, com a área de 183.920,00 m² (cento e oitenta e três mil novecentos e vinte metros quadrados), situado no Núcleo Ligeiro, Parte Norte, no município de Pato Branco-PR, com os seguintes limites e confrontações: partindo do marco inicial 'M-02', segue na margem de uma Estrada Vicinal, pela distância de 442,79 m até o ponto 'M-06'; deste, segue confrontando com o Lote nº 43-A, do Núcleo Ligeiro, Parte Norte, com o azimute de 275°23'20" e distância de 722,42 m até o ponto 'M-08'; deste, segue confrontando com o Rio Ligeiro, pela distância de 60,20 m até o marco 'M-04'; deste, segue confrontando com o Lote nº 43, do Núcleo Ligeiro, Parte Norte, com o azimute de 66°31'26" e a distância de 800,33 m até o marco 'M-02', fechando assim o perímetro do referido imóvel. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como datum o SIRGAS 2000; azimutes, distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. (Profissional com registro no Crea nº 121034/D - ART nº 1720220127690)

Dados do imóvel anterior: Registro no CAR: PR-4118501-8651.7BD9.2F21.429C.BF80.F5FE.301A.76CC - Área de Reserva Legal: 17,2000; CCIR 2021 - 951.099.472.530-1 - Mód. Rural 20,0032 ha - Nº Mód. Rurais 4,61 - Mód. Fiscal 18,0000 ha - Nº Mód. Fiscais 8,1029 - FMP 3,00 ha; e o Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 8.253.150-1.

PROPRIETÁRIO: RUBENS JUGLAIR, brasileiro, engenheiro civil, portador da CI/RG nº 1.077.969-3-SSP/PR e do CPF/MF nº 707.514.399-91, casado sob o regime da comunhão universal de bens na vigência da lei nº 6.515/1977 com **ALINE LIONÇO DAL MOLIN JUGLAIR**, brasileira, advogada, portadora da CI/RG nº 3.590.272-4-SSP/PR e do CPF/MF nº 686.047.939-68, residentes e domiciliados na Rua Brasília, nº 440, Pinheiros, em Pato Branco-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 56.087 do Lv 02-RG do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco-PR.

Emolumentos: 30,00 VRC's = R\$6,51; Fundep: R\$0,32; ISS: R\$0,19; Funrejus: R\$1,63; Selo digital nº F928J.zoqPV.cvTUF-fbKyt.ejzMP.

Pato Branco, 19 de janeiro de 2022.

Escrevente Juramentada - Talita Juliane Zaboroski de Souza.

Av.1/56.336 - Protocolo nº 185.833 - 20/12/2021. **TÍTULO: Pacto Antenupcial.** Nos termos da Av.11 da matrícula nº 33.051, procedo à presente averbação para constar que conforme Escritura Pública de Pacto Antenupcial de 23 de maio de 1988, livro nº 235-N, folha 12, do Serviço Distrital de São Casemiro do Taboão, Comarca de Curitiba-PR, registrada sob nº 20.048, livro nº 03-RA, deste Serviço de Registro de Imóveis, e certidão de casamento nº 1176, livro B-03, folha 225/vº, também do Serviço Distrital de São Casemiro

Segue no verso

do Taboão, Comarca de Curitiba-PR, RUBENS JUGLAIR e ALINE LIONÇO DAL MOLIN JUGLAIR estabeleceram para o casamento o regime da comunhão universal de bens importando na comunicabilidade de seus bens conforme Código Civil. Emolumentos: 20,00 VRC's = R\$4,34; ISS: R\$0,13; Fundep: R\$0,22; Funrejus: R\$1,08; Selo digital nº F928J.zoqPV.cvGUF-fbeC2.ejzMY. Pato Branco, 19 de janeiro de 2022. Escrevente Juramentada - Talita Juliane Zaboroski de Souza.

Talita

Av.2/56.336 - Protocolo nº 185.833 - 20/12/2021. **TÍTULO: Servidão de Passagem.** Nos termos da Av.1 da matrícula 56.087, procedo à presente averbação para constar a servidão de passagem em favor da **COPEL DISTRIBUIÇÃO S/A**, sociedade por ações, subsidiária integral da COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA - COPEL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF nº 04.368.898/0001-06, com sede na Rua Padre Agostinho, nº 2.600, em Curitiba-PR, que em função do desmembramento do imóvel da matrícula anterior passou a incidir sobre uma área de **4.389,40 m²** (quatro mil trezentos e oitenta e nove metros e quarenta decímetros quadrados) do imóvel da presente matrícula. Acesso ao Imóvel: Percorrer 4,8km a partir da cidade, seguir sentido Norte ou para Coronel Vivida, pela Rodovia BR-158, entrar a esquerda no entroncamento com a Estrada pavimentada percorrer 2,9km sentido Oeste ou para o entroncamento com a PR-493; entrar a direita em Estrada Municipal sem pavimentação percorrer 2,5km sentido Norte situam o Lote e a LD. **Limites e confrontações:** Parte do vértice v0, situado no limite da faixa de servidão de passagem, nas divisas: com o imóvel de mesma propriedade Lote F-43-A, matrícula nº 56.087 dos proprietários Rubens Juglair e Aline Lionço Dal Molin Juglair, e com o imóvel Lote nº 43, segue azimute 66°31'26" medida 9,02 m, neste segmento interseção com o eixo da LD coordenadas x=331293,13mE; y=7109831,76mS, confronta com imóvel Lote nº 43 e Estrada Municipal, até o vértice v1, segue azimute 161°08'53" medida 5,48 m, até o vértice v2, segue azimute 199°28'13" medida 5,48 m, até o vértice v3 segue azimute 180°23'33" medida 430,68 m, até o vértice P01, segue azimute 275°23'20" medida 5,02 m, neste segmento interseção com o eixo da LD coordenadas x = 331287,24 mE; y=7109392,08mS, até o vértice P02, segue azimute 275°23'20" medida 5,02 m, confrontam com o imóvel de mesma propriedade e Estrada Municipal, até o vértice P03, segue azimute 00°23'33" medida 431,49 m, até o vértice v7, segue azimute 19°28'13" medida 5,31 m, confrontam com imóvel de mesma propriedade, até o vértice v0, e fecha o perímetro do polígono com superfície de área igual a S = **4.389,40 m²**. (Profissional com registro no Crea-PR 121034/D, ART nº 1720220127690). Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$68,36; ISS: R\$2,05; Fundep: R\$3,42; Funrejus: R\$17,09; Selo digital nº F928V.nJqPo.jQD35-JDZn7.ej4Ls: R\$5,25. Pato Branco, 19 de janeiro de 2022. Escrevente Juramentada - Talita Juliane Zaboroski de Souza.

Talita

Av.3/56.336 - Protocolo nº 185.833 - 20/12/2021. **TÍTULO: Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta.** Nos termos da Av.2 da matrícula anterior nº 56.087, procedo à presente averbação para constar o Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, registrado no Sisleg sob nº 0885010010231 em 08/10/2001 junto ao Instituto Ambiental do Paraná IAP - Vinculado à Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SEMA, para constar que tendo em vista o que dispõe o art. 16, alínea "a" parágrafo 2º da Lei nº 4.771/1965 (Código Florestal), e Lei Estadual nº 11.054/1995 e Decreto Estadual nº 287/1999, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 7,2100 ha, correspondente a 20,0 % do total da propriedade da matrícula anterior nº 33.051, ficou compondo a reserva florestal legal, gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal. Os proprietários comprometeram-se por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Os proprietários comprometeram-se ainda a promover o reflorestamento da área de Reserva Florestal legal em caso de inexistência de cobertura florística parcial ou total. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$68,36; ISS: R\$2,05; Fundep: R\$3,42; Funrejus: R\$17,09; Selo digital nº F928V.nJqPo.

Segue na ficha 02

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
02

OFICIAL TITULAR
Renata da Costa Luz Pacheco Moutinho

MATRÍCULA Nº **56.336**

RUBRICA

jQe35-JDaj2.ej4Ly: R\$5,25. Pato Branco, 19 de janeiro de 2022. Escrevente Juramentada - Talita Juliane Zaboroski de Souza.

Talita
Av.4/56.336 - Protocolo nº 185.833 - 20/12/2021. **TÍTULO: Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta.** Nos termos da Av.3 da matrícula anterior nº 56.087, procedo à presente averbação para constar o Termo de Responsabilidade de Conservação de Floresta, registrado no Sisleg sob nº 0885010010331 em 08/10/2001 junto ao Instituto Ambiental do Paraná IAP - vinculado à Secretaria de Estado do Meio Ambiente - SEMA, para constar que tendo em vista o que dispõe o art. 16, alínea "a" parágrafo 2º da Lei nº 4.771/1965 (Código Florestal), e Lei Estadual nº 11.054/1995 e Decreto Estadual nº 287/1999, que a floresta ou forma de vegetação existente, com a área de 4,0867 ha, correspondente a 11,34% do total da propriedade da matrícula anterior Nº 33.051, ficou compondo a reserva florestal legal, gravada como de utilização limitada nos termos da legislação florestal. Os proprietários comprometeram-se por si, seus herdeiros e sucessores, mantendo o presente gravame sempre bom, firme e valioso. Os proprietários comprometeram-se ainda a promover o reflorestamento da área de Reserva Florestal legal em caso de inexistência de cobertura florística parcial ou total. A presente averbação é feita para complementação da área do imóvel constante da matrícula 37.192 desta Serventia. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$68,36; ISS: R\$2,05; Fundep: R\$3,42; Funrejus: R\$17,09; Selo digital nº F928V.nJqPo.jOM35-JDoUfej4Lt: R\$5,25. Pato Branco, 19 de janeiro de 2022. Escrevente Juramentada - Talita Juliane Zaboroski de Souza.

Talita
Av.5/56.336 - Protocolo nº 185.833 - 20/12/2021. **TÍTULO: Servidão de Passagem.** Nos termos da Av.4 da matrícula 56.087, procedo à presente averbação para constar a servidão de passagem em favor da **ELETROSUL CENTRAIS ELÉTRICAS S.A.**, com sede na Rua Deputado Antônio Edu Vieira, nº 999, Pantanal, em Florianópolis-SC, inscrita no CNPJ/ME nº 00.073.957/0001-68, que em função do desmembramento do imóvel da matrícula anterior passou a incidir sobre uma área de **12.258,54 m²** (doze mil duzentos e cinquenta e oito metros e cinquenta e quatro decímetros quadrados) no imóvel da presente matrícula. **Limites e confrontações:** norte: partindo do ponto inicial **PE-1** localizado nas coordenadas E = 330.672,378 m e N = 7.109.562,159 m, segue pela distância de 83,04 m e por um azimute de 66°31'26", até o ponto **PE-2**, confrontando com o Lote nº 43 - matrícula nº 35.692; leste: partindo do ponto **PE-2**, segue por uma distância de 170,18 m e azimute de 158°25'08" até o ponto **PE-3**, confrontando com o Lote nº 43-A1; sul: partindo do ponto **PE-3**, segue confrontando com o Lote nº 43-A, pela distância de 96,13 m e azimute de 275°23'20", até o marco **PE-4**; oeste: partindo do ponto **PE-4**, segue pela distância de 125,20 m e azimute 338°25'08", até o ponto **PE-1**, confrontando com o Lote nº 43-A1, fechando assim o perímetro descrito. Profissional com registro no Crea-PR 121034/D, ART nº 1720220127690). Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$68,36; ISS: R\$2,05; Fundep: R\$3,42; Funrejus: R\$17,09; Selo digital nº F928V.nJqPo.jQt35-JDKaG.ej4LV: R\$5,25. Pato Branco, 19 de janeiro de 2022. Escrevente Juramentada - Talita Juliane Zaboroski de Souza.

Talita
Av.6/56.336 - Protocolo nº 187.137 - 27/04/2022. **TÍTULO: Cadastro Ambiental Rural - CAR, CCIR e NIRF.** Nos termos do título objeto deste protocolo, instruído com o recibo

Segue no verso

56.336

Matrícula

de inscrição do imóvel rural no CAR, certificado de cadastro de imóvel rural e certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União de imóvel rural, procedo à presente averbação para constar que o imóvel da presente matrícula encontra-se com registro no CAR: PR-4118501-C22F.8BBD.CAC6.4C7E.BCC0.8E2C.22BD.8540 - Área de Reserva Legal: 0; CCIR 2021 - 999.954.903.230-3 - Mód. Rural 20,0000 ha - N° Mód. Rurais 1,80 - Mód. Fiscal 18,0000 ha - N° Mód. Fiscais 3,4473 - FMP 3,00 ha; e o Número do Imóvel na Receita Federal - NIRF: 8.837.350-9. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$77,49; ISS: R\$2,32; Fundep: R\$3,87; Funrejus: R\$19,37; Selo digital n° F928V.IGqPQ.ymta2-e559d.ejYVV: R\$5,95. Pato Branco, 04 de maio de 2022. Escrevente Juramentada - Géssika Mombach.

R.7/56.336 - Protocolo n° 187.137 - 27/04/2022. **TÍTULO: Compra e Venda.**
TRANSMITENTES: RUBENS JUGLAIR e sua esposa ALINE LIONÇO DAL MOLIN JUGLAIR, já qualificados, residentes e domiciliados na Rua Schumann, n° 689, Vista Alegre, em Curitiba-PR. **ADQUIRENTES:** **ALMIR PRIMO FAVERO**, brasileiro, corretor de imóveis, portador da CI/RG n° 3.088.436-1-SSP/PR e do CPF/MF n° 465.334.949-53, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6.515/1977, com **TEREZINHA KNAPIK FAVERO**, brasileira, corretora de imóveis, portadora da CI/RG n° 6.302.610-7-SSP/PR e do CPF/MF n° 847.017.229-87, residentes e domiciliados na Avenida Tupi, n° 1278, em Pato Branco-PR e **SANDRO SCALABRIM**, brasileiro, agricultor, portador da CI/RG n° 6.766.611-9-SSP/PR e do CPF/MF n° 941.211.259-91, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6.515/1977, com **ANA MARILDE KNAPIK SCALABRIM**, brasileira, agricultora, portadora da CI/RG n° 7.083.041-8-II/PR e do CPF/MF n° 026.183.279-42, residentes e domiciliados na Linha Vila Bonita, em Pato Branco-PR. **OBJETO:** O imóvel desta matrícula. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura pública de compra e venda de 11 de abril de 2022 lavrada no livro n° 442, folhas n° 103/104, do 1° Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR:** R\$920.000,00 (novecentos e vinte mil reais). **Condições:** As constantes da escritura. ITBI: Recolhido R\$24.086,22 aos 26/04/2022 em favor do Município de Pato Branco-PR, guia n° 1139/2022, base de cálculo R\$1.204.311,10. Recolhido R\$1.840,00 em 11/04/2022, guia n° 49396408-3, e R\$993,67 em 26/04/2022, guia n° 49521704-4, referente ao Funrejus. **Obs.: Permanecem vigentes os ônus constantes da Av.2 e Av.5 e os termos de responsabilidade de conservação de floresta da Av. 3 e Av.4.** Emitida a DOI. Emolumentos: 4.342,00 VRC's = R\$1.060,75; ISS: R\$31,82; Fundep: R\$53,04; Selo digital n° F928V.IGqPQ.bmTa2-c5Zem.ejYVR: R\$5,95. Pato Branco, 04 de maio de 2022. Escrevente Juramentada - Géssika Mombach.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

COMARCA DE PATO BRANCO - PARANÁ

RUA OSVALDO ARANHA, 697

TITULAR:

PEDRO DE SÁ RIBAS

C.P.F. 005845179-04

REGISTRO GERAL

FICHA

01

MATRÍCULA N° 8.344

RUBRICA

06 de abril de 1.979.

Assinado de J. Ribas

R U R A L - "IMÓVEL MARIA GIACOMINI MACHADO", desmembrado de parte do lote rural, sob nº 3 do núcleo Ligeiro Parte Norte, situado neste município de Pato Branco, --- contendo a área de 168.725,00m² (CENTO E SESENTA E OITO MIL, SETECENTOS E VINTE E CINCO METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: por uma linha seca, medindo 660,00m, confronta-se com o lote nº3--parte da mesma gleba SUL: por uma linha seca, medindo 630,00m, e por uma sanga, limita-se com o lote -- nº3--parte da mesma gleba; LESTE: por uma linha seca, medindo 345,00m, confronta-se com o lote nº3--parte, da mesma gleba; OESTE: por uma linha seca, medindo 230,00m, --- confronta-se com o lote nº2 da mesma gleba. Cadastrado no INCRA sob nº 722 120 --- 010 lll. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes, de acordo com o provimento nº260 artigo 21 parágrafo 1º de 16 de dezembro de 1975, as quais assumira inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. Reg. ant. sob nºs. 3.997 e 4.481 ambos do livro nº3-D, deste Ofício.

ADQUIRENTE: MARIA GIACOMONI MACHADO, CPF sob nº158.547.879-20, brasileira, casada do lar, residente e domiciliada no município de Vitorino, nesta comarca.

TRANSMITENTE: ROQUE GIACOMONI, brasileiro, viúvo, residente e domiciliado no município de Vitorino, nesta comarca e ESPOLIO DE ROSQUINA BOSQUIERI GIACOMONI, processada no Juízo desta comarca.

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

Visualização em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

8.344

MATRÍCULA N°

SEGUE NO VERSO

REGISTRO GERAL

FICHA

)) 001

MATRÍCULA Nº 8.345

RUBRICA

06 de abril de 1.979.

Assinatura: J. Ribas

IMÓVEL RURAL - "IMÓVEL ALCIDES DE SOUZA MACHADO", desmembrado de parte do lote rural sob nº3 do núcleo Ligeiro Parte Norte, situado neste município de Pato Branco, contendo a área de 385,175,00m² (TREZENTOS E OITENTA E CINCO MIL, CENTO E SETENTA E CINCO METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: por uma linha seca, medindo 630,00m, e por uma sanga, limita-se com o lote nº3-parte, da mesma gleba; SUL: por uma linha seca, medindo 290,00m, confronta-se com o lote nº217-A; LESTE: por uma linha seca, medindo 855,00m, confronta-se com o lote nº3-parte da mesma gleba; OBSTE: por uma linha seca, medindo 815,00m, confronta-se com os lotes nºs. 2 e 217. Cadastrado no INCRA sob nº722 120 010 120. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº260, artigo 21 parágrafo 1º de 16 de dezembro de 1975, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Ref. reg. ants. sob nºs. 4.501, do livro nº3-D, 6.854 do livro nº3-G, 7.117 do livro nº3-G e 20.624 do livro nº3-R, deste Ofício.

ADQUIRENTE: ALCIDES DE SOUZA MACHADO, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado no município de Vitorino, nesta comarca, inscrito no CPF sob nº 158.547.879-20.

TRANSMITENTE: LOURENÇO POLIDORIO e sua mulher dona JULIO POLIDORIO, JOSE GIACOMONI, solteiro, JUVELINO GIACOMONI e sua mulher dona IACI POLIDORIO GIACOMINI e VITORIO DE SOUZA MACHADO e sua mulher dona OLGA DE SOUZA MACHADO, todos brasileiros, casados, eles agricultores, e elas do lar, residentes e domiciliados no município de Vitorino, nesta comarca.

R. 1 - 8.345 - 20.07.79 - Cédula Rural Hipotecaria. Emitente: Jose Adalberto Reis e assina dita cédula constituindo hipoteca cedular de 1º grau, Alcides de Souza Machado e sua mulher. Financiador: Banco do Brasil S.A., Ag., desta praça. Valor do Crédito: R\$ 289.500,00, aquisição para melhoramentos das explorações rurais. Vencíveis: em 31.07.84, pagáveis nesta praça. 1ª HIPOTECA. conf. reg. nº7.739 do livro nº3-J, deste Ofício. Emissão: Pato Branco, 20.07.79. Dou fé. C. R\$ 370,00. *J. Ribas*

R. 2 - 8.345 - 29.04.80 - Cédula Rural Fidejussória e Hipotecaria. Emitente: Alcides de Souza Machado e sua mulher. Financiador: Banco do Brasil S.A., Ag., desta praça. Valor do Crédito: R\$ 180.000,00, aquisição de um trator Valmet mod. 85-ID, vencível em 31.05.82, pagáveis nesta praça. 2ª HIPOTECA. conf. reg. 8.173 Lº3-L, deste Ofício. Emissão: Pato Branco. Dou fé. C. R\$ 920,00. *J. Ribas*

AV. 3 - 8.345 - 24.06.81 - Conforme Escritura Pública de Ratificação, lavrada no livro nº73 as fls. 115, em data de 24.06.81, no Tabelionato local, em que figura como, outorgante ratificante a sra. EMILIA GIACOMINI, brasileira, casada, do lar, residente e domiciliada em Realêza-Pr., inscrita no CPF sob nº396.131.439-04, que pela mesma foi dito que ratifica como ora ratificado tem todos os termos da escritura pública, de compra e venda, lavrada nas notas do Cartório de Vitorino-Pr., as fls. 184 do livro nº10, em 09.07.63, transcrita sob nº6.854 Lº3-G, e mat. 8.345 acima, na qual figuram como vendedor o esposo da outorgante sr. Jose Giacomini e outorgado comprador Alcides de Souza Machado, tendo como objeto a venda de parte do lote rural nº03 do, núcleo Ligeiro Parte Norte, situado neste município de Pato Branco, contendo a área de 96.125,00m². Pelo que se averbou dita matricula. Ref. Mat. 8.345 acima. Dou fé. *J. Ribas*

AV. 4 - 8.345 - 07.10.82 - Conforme memorando do Banco do Brasil S.A., Ag., desta praça, datado de 23.08.82, dirigido a este Ofício, autoriza o cancelamento do registro sob nº8.173 do livro nº3-L, deste Ofício, uma vez que o emitente sr. JOSE ADALBERTO REIS e outros, saldaram a dívida dele resultante. Ref. R.2-8.345 acima. Dou fé. C. R\$ 90,00. *J. Ribas*

AV. 5 - 8.345 - 16.12.85 - Conforme memorando do Banco do Brasil S.A., Ag., desta praça, datado de 13.12.85, dirigido a este Ofício, autoriza o cancelamento do registro sob nº7.739 do livro nº3-J, deste Ofício, uma vez que o emitente sr. JOSE ADALBERTO REIS e outros, saldaram a dívida dele resultante. Ref. R.1-8.345 acima. Dou fé. C. R\$ 290,00. *J. Ribas*

SEGUIE NO VERSO

em www.registradores.org.br

Eletrônico de Imóveis

8.345

MATRÍCULA Nº

CONTINUAÇÃO

R. 6 - 8.345 - 16.12.85 - Cédula Rural Pignoratícia e Hipotecária. Emitente: Alcides de Souza Machado, viúvo, conforme certidão de autorização do Juízo de direito da Vara Cível desta comarca. Financiador: Banco do Brasil S.A., Ag., desta praça. Valor do Crédito: R\$ 31.000,00, para aquisição de um trator marca MF-65-X, ano de fabricação 1975, e demais implementos agrícolas. Vencíveis em 15.07.88, pagáveis nesta praça. 1ª HIPOTECA. Ref. reg. sob nº12.158 do livro nº3-S, deste Ofício. Emissão: Pato Branco-Pr. Dou fé. C. R\$ 64.616, *S. S. S. S.*

R. 7 - 8.345 - 1ª.07.87 - DEVEDOR: ALCIDES DE SOUZA MACHADO, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado neste município, inscrito no CPF sob nº158.547.879-20. CREDOR: BANCO DO BRASIL S.A., Ag., desta praça, com sede em Brasília-DF, inscrito no CGC/MF sob nº00.000.000/0495-22. 2ª HIPOTECA. ESCRITURA PÚBLICA DE CONFISSÃO DE DIVIDAS COM GARANTIA HIPOTECÁRIA E PIGNORATÍCIA, lavrada no livro nº112, as fls.186, no 1ª Tab. local em 30.06.87. Valor da Dívida Confessada: Cz\$ 37.715,00, para o reforço de garantia. PRAZO: O prazo é de 351 dias, contados a partir de 01.07.87, em 02(duas) prestações anuais, nos valores de Cz\$ 18.857,00 e Cz\$ 18.857,00, vencíveis em 15.07.87 e 15.06.88. JUROS: 6% a.a., exigíveis em 30.06 e 31.12 no vencimento e na liquidação. Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato. Ref. Mat. 8.345 retro. Dou fé. C. Cz\$ 670,17, *S. S. S. S.*

AV. 8 - 8.345 - 29.10.87 - Conforme Escritura Pública de Re-ratificação, a Escritura Pública de Confissão de Dívidas com Garantia Hipotecária e Pignoratícia, lavrada no livro nº116 as fls.122, em 27.10.87, em que figura de um lado como credor o sr. digo, credor o BANCO DO BRASIL S.A., com sede na Capital Federal, inscrito no CGC/MF sob nº000.000.000/0495-22, e de outro lado como devedores o sr. ALCIDES DE SOUZA MACHADO, brasileiro, viúvo, agricultor, residente e domiciliado neste município, que pelos mesmos foi dito que por referido instrumento de re-ratificação, de comum acordo e nos termos das cláusulas que seguem, tem justo e acordado, neste ato alterar as cláusulas TERCEIRA e QUARTA, do instrumento de crédito, ora aditado, que passarão a partir de 01.08.87, a ter as seguintes redações: TERCEIRA: Os juros são exigíveis juntamente com as prestações e devidos a taxa de 7,0% (sete por cento) ao ano, calculadas e capitalizadas no vencimento e na liquidação da dívida, sobre os saldos devedores diários corrigidos. QUARTA: Os saldos devedores diários apresentados na conta vinculada ao financiamento serão atualizados no último dia de cada mês, com base no índice de variação dos rendimentos produzidos pelas obrigações do Tesouro Nacional (OTN), exigível a correção juntamente com as amortizações, proporcional aos seus valores nominais, no vencimento e na liquidação da dívida. Obrigam-se as partes pelas demais condições da referida escritura. Ref. R.7-8345, acima. Dou fé. *S. S. S. S.*

Av-9/8.345 - Prot. nº 162.670 - 08/01/2016 - Conforme Baixa de Registro, do Banco do Brasil S.A., agência desta praça, datado de 23.12.2015, devidamente assinado pelo Sr. Manoel Carlos de Lara Franceschi - Gerente Geral, dirigido a este Ofício, autoriza o cancelamento da Hipoteca constante no R.6-8.345, acima, uma vez que o devedor Sr. Alcides de Souza Machado, saldou a dívida dele resultante. Pato Branco, 21 de janeiro de 2016. Dou fé. C. 630 VRC = R\$ 114,66. *S. S. S. S.*

Av-10/8.345 - Prot. nº 162.671 - 08/01/2016 - Conforme Baixa de Registro, do Banco do Brasil S.A., agência desta praça, datado de 23.12.2015, devidamente assinado pelo Sr. Manoel Carlos de Lara Franceschi - Gerente Geral, dirigido a este Ofício, autoriza o cancelamento da Hipoteca constante no R.7 e Av.8-8.345, acima, uma vez que o devedor Sr. Alcides de Souza Machado, saldou a dívida dele resultante. Pato Branco, 21 de janeiro de 2016. Dou fé. C. 630 VRC = R\$ 114,66. *S. S. S. S.*

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA
01

OFICIAL TITULAR
Renata da Costa Luz Pacheco Moutinho

MATRÍCULA Nº **55.019**

RUBRICA

MATRÍCULA Nº. 55.019.

Protocolo nº 179.149 - Data: 09 de julho de 2020.

IMÓVEL RURAL - "Imóvel Sandra M. Pistore, com a área de 86.568,47 m², situado no Núcleo Bom Retiro, no município de Pato Branco-PR, com os seguintes limites e confrontações: **norte**: confronta-se com o 'Imóvel Alto da Colina', matrícula 13.833 no azimute 86°38'50" e distância 76,28 metros. Confronta-se com o Imóvel Lucas Pasquali nos azimutes 175°03'39" e 85°37'59" e distâncias 76,01 metros e 145,73 metros; **leste**: confronta-se por linha seca com o lote 52-A, matrícula 45.366 no azimute 174°49'02" e distância de 178,99 metros. Confronta-se com o 'Imóvel Rodrigo J. Scalabrin' no azimute 174°51'00" e distância de 245,21 metros; **sul**: confronta-se com o 'Imóvel Onorino Viganó', matrícula 20.598 com azimute 264°47'09" na distância de 138,84 metros. Confronta-se com o parte do lote 19, matrícula 53.082 nos azimutes de 353°55'22" e 265°41'09" e distâncias de 220,27 metros e 128,41 metros; **oeste**: confronta-se com o 'Imóvel Itacir Festugatto', matrícula 26.558 no azimute 355°41'09" e distância 113,06 metros. Confronta-se com o 'Imóvel Ivete Pistore', matrícula 26.559 nos azimutes 86°38'56" e 355°53'08" e distâncias de 44,22 metros e 175,44 metros, até o ponto inicial desta descrição." (Profissional técnico com registro no CREA-PR 4388/D, ART nº 20192318865)

PROPRIETÁRIA: **SANDRA MARI PISTORE FIORI**, brasileira, fisioterapeuta, portadora da CI/RG nº. 8.404.201-3-SESP/PR e do CPF/MF nº. 049.099.619-17, casada sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, com PEDRO HENRIQUE FIORI, brasileiro, empresário, portador da CI/RG nº. 8.309.742-6-SSP/PR e do CPF/MF nº. 043.116.259-01, residente e domiciliada na Rua Ipiranga, nº 200, bloco 02, apto 407, Bairro Pinheirinho, em Pato Branco-PR.

REGISTRO ANTERIOR: Matrícula nº 55.017 e 55.004 do Lv 02-RG do 1º Serviço de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco-PR.

Pato Branco, 10 de agosto de 2020.

O Escrevente Substituto - Fernando Pereira Moutinho

Av.01/55.019 - Protocolo nº 179.149 - 09/07/2020. **TÍTULO**: **Servidão de Passagem**. Nos termos da Av. 01 da matrícula anterior nº 55.017 em função da divisão do imóvel, procedo à presente averbação para constar que a servidão em favor da **COPEL DISTRIBUIÇÃO S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.368.898/0001-06, com sede na Rua José Izidoro Biazetto, nº 158, Bloco C, em Curitiba-PR, passou a incidir no imóvel desta matrícula sobre uma **área de terras medindo 1.582,62m² (um mil, quinhentos e oitenta e dois metros e sessenta e dois decímetros quadrados)**; com a seguinte descrição: Área atingida (parte A): 1.582,62 m² de servidão da LDAT 138 KV Bela Vista-Clevelândia e LDAT 138 KV Bela Vista - Pato Branco; **norte**: confronta-se com o próprio imóvel parte do lote 19 do Núcleo Bom Retiro, na distância de 83,30 metros e azimute 108°28'40"; **leste**: confronta-se com o lote 52, na distância de 20,12 metros e azimute 179°16'11"; **sul**: confronta-se com o próprio imóvel na distância de 83,30 metros e

Segue no verso

55.019

Matrícula

azimute 288°28'40"; **oeste:** confronta-se com o lote 19, matrícula 53.082, na distância de 20,58 metros e azimute 355°53'08". **PRAZO:** Perpétua. **CONDICÕES:** A outorgada poderá no exercício desta servidão, fazer todas as instalações necessárias, cortar árvores que impeçam a construção ou aquelas que possam vir a impedir o bom funcionamento das linhas e assegurar o acesso a todo o pessoal da COPEL, ou seus empreiteiros, devidamente credenciados, para fins de construção, inspeção, manutenção das linhas e transporte de materiais necessários a essas finalidades, ingressando livremente na aludida faixa através da propriedade dos outorgantes, observadas as cautelas específicas. Os outorgantes se comprometem a não fazerem e nem permitirem construção dentro dos limites da faixa da presente servidão, limitando o uso e gozo nessa área ao que for compatível com a existência da servidão, abstenendo-se de quaisquer atos que embarquem ou causem danos às linhas de transmissão, inclusive do plantio e cultivo da cana de açúcar, que fica expressamente proibido, obedecidos para tanto, os critérios técnicos fixados pela COPEL, com os quais a outorgante expressa e previamente concorda. Os outorgantes poderão fazer plantações de pequeno porte na faixa de servidão das linhas de transmissão, desde que não perturbem funcionamento, manutenção, e segurança desta mesma linha, e nem tampouco contraírem as limitações de uso impostas pela presente escritura, isentando-se a outorgada de qualquer responsabilidade por danos materiais ou pessoais decorrentes do exercício desta faculdade. **Demais condições:** As constantes da Escritura. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$60,80; ISS: R\$1,82; Fundep: R\$3,04. Pato Branco, 10 de agosto de 2020. Escrevente Substituto - Fernando Pereira Moutinho.

Av.02/55.019. Protocolo nº 179.149 - Data: 09/07/2020. **TÍTULO:** Servidão de Passagem. Nos termos da Av. 01 da matrícula anterior nº 55.004 e em função da divisão do imóvel, procedo à presente averbação para constar que a servidão em favor da **COPEL DISTRIBUIÇÃO S/A**, sociedade por ações, subsidiária integral da COMPANHIA PARANAENSE DE ENERGIA - COPEL, inscrita no CNPJ sob o nº 04.368.898/0001-06, com sede na Rua José Izidoro Bizetto, nº 158, Bloco C, em Curitiba-PR, passou a incidir no imóvel desta matrícula sobre uma área de terras medindo **3.667,60 m² (três mil, seiscentos e sessenta e sete metros e sessenta decímetros quadrados)**, com a seguinte descrição: Área atingida (parte A): **3.667,60 m² de servidão da LDAT 138 KV Bela Vista-Clevelândia e LDAT 138 KV Bela Vista- Pato Branco;** **norte:** confronta-se com o próprio Imóvel parte do lote 52 do Núcleo Bom Retiro, na distância de 244,86 metros e azimute 108°28'40"; **leste:** confronta-se com o lote 52-A e lote 52, de Miguel Brandelero e Rodrigo J. Scalabrin, na distância de 20,74 metros e azimute 174°51'00"; **sul:** confronta-se com o próprio Imóvel, na distância de 245,27 metros e azimute 288°28'40"; **oeste:** confronta-se com o lote 19, matrícula 26.559, Imóvel Iveste Pistore, na distância de 20,12 metros e azimute 359°16'11". (Profissional com registro no Crea/PR 4388/D - ART nº 20192318865). **PRAZO:** perpétua. **CONDICÕES:** A outorgada poderá no exercício desta servidão, fazer todas as instalações necessárias, cortar árvores que impeçam a construção ou aquelas que possam vir a impedir o bom funcionamento das linhas e assegurar o acesso a todo o pessoal da COPEL, ou seus empreiteiros, devidamente credenciados, para fins de construção, inspeção, manutenção das linhas e transporte de materiais necessários a essas finalidades, ingressando livremente na aludida faixa através da propriedade dos outorgantes, observadas as cautelas específicas. Os outorgantes se comprometem a não fazerem e nem permitirem construção dentro dos limites da faixa da presente servidão, limitando o uso e gozo nessa área ao que for compatível com a existência da servidão, abstenendo-se de quaisquer atos que embarquem ou causem danos às linhas de transmissão, inclusive do plantio e cultivo da cana de açúcar, que fica expressamente proibido, obedecidos para tanto, os critérios técnicos fixados pela COPEL, com os quais a outorgante expressa e previamente concorda. Os outorgantes poderão fazer plantações de pequeno porte na faixa de servidão das linhas de transmissão, desde que não perturbem o funcionamento, manutenção, e segurança desta mesma linha, e nem tampouco contraírem as limitações de uso impostas

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

FICHA

02

OFICIAL TITULAR

Renata da Costa Luz Pacheco Moutinho

MATRÍCULA Nº 55.019

RUBRICA

pela presente escritura, isentando-se a outorgada de qualquer responsabilidade por danos materiais ou pessoais decorrentes do exercício desta faculdade. **Demais condições:** As constantes da Escritura. Emolumentos: 315,00 VRC's = R\$60,80; ISS: R\$1,82; Fundep: R\$3,04; Selo: R\$4,67. Pato Branco, 10 de agosto de 2020. Escrevente Substituto - Fernando Pereira Moutinho.

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

Visualização disponibilizada em www.registradores.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis

55.019

Matrícula

Segue no verso

1º Ofício

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS
Comarca de Pato Branco/PR
Rua Osvaldo Aranha, 697
CNPJ Nº 77.780.781/0001-09

TITULAR

Elice Soares Ribas
CPF 603.278.559-91

REGISTRO GERAL

FICHA

34.229/1

MATRÍCULA Nº 34.229

RUBRICA

Elice Soares

11 de outubro de 2001.

Elice Soares Ribas

IMÓVEL RURAL— Lote nº56(cinquenta e seis), da Gleba Barra do Vitorino do núcleo 2, situado neste município de Pato Branco, contendo a área de 236.000,00m2(DUZENTOS E TRINTA E SEIS MIL METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: **NORDESTE-ESTE-SUDESTE**: com o Corrego Boia, confronta com os lotes nºs.161 e 162, da mesma gleba; **SUDESTE**: por linha seca de rumo 67°00'NE, medindo 450,00m, confronta com os lotes nºs.59 e 55, da mesma gleba; **SUDOESTE-OESTE-NOROESTE**: Pelo Rio Gavião, confronta com os lotes nºs.92, 94 e 104, da mesma gleba. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº 34/00, capítulo 16, seção 4, item 16.4.1 e seguintes de 28.12.00, as quais assumiram inteira responsabilidade pelo suprimento. Cadastrado no INCRA sob nº722 120 002 313-9. Ref. Reg. sob nº11.305, do livro nº3-J, deste Ofício.

PROPRIETÁRIO: LAURINDO SIMIONATTO, C.I. nº1.331.793-PR CPF nº126.112.559-20, brasileiro, casado com IOLANDA MARIA SIMIONATO, agricultor, residente e domiciliado na cidade de Itapejara d'Oeste-Pr.

R.1/34.229- **TRANSMITENTE**: LAURINDO SIMIONATTO, C.I. nº1.331.793-PR CPF nº126.112.559-20 e sua mulher dona IOLANDA MARIA SIMIONATO, C. CPF nº126.112.559-20, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão de bens, ele agricultor, ela do lar, residentes e domiciliados na cidade de Itapejara d'Oeste-Pr. **ADQUIRENTE**: MITRA DIOCESANA DE PALMAS, entidade religiosa, com sede na Rua Rua Bispo Dom Carlos, nº819 na cidade de Palmas-Pr, inscrita no CNPJ/ME sob nº 75.661.264/0001-95. **COMPRA E VENDA**: área: 10.000,00m2. Cadastrado no INCRA sob nº722 120 002 313-9. Público de 01.08.67, Lº21, fls.145vs, Tab. Novaes. **VALOR**: Cr\$ 100,00 Registro feito em 22.09.1967. Ref. Reg. sob nº12.573 do livro nº3-L, deste Ofício. Ref. Mat.34.229 acima. Dou fé.

R.2/34.229-Prot.nº106.397-11/10/2001- Conforme Contrato Particular de Compromisso de Compra e venda, datado de 15.06.1993, em que figuram de um lado como vendedores o sr.LAURINDO SIMIONATTO, C.I. nº 1.1.331.793-PR CPF nº126.112.559-20 e sua mulher dona IOLANDA MARIA SIMIONATO, brasileiros, casados residentes e domiciliados na cidade de Itapejara d'Oeste-Pr, e de outro lado como comprado o sr.IRACI SANTIN FORMIGHIERI, C.I. nº594.070-PR, CPF nº039.756.819/34, brasileiro, casado agricultor, residente e domiciliado neste município de Pato Branco, que pelo referido instrumento o vendedor vende ao comprador como ora vendido tem parte do lote rural sob nº56, da Gleba Barra do Vitorino do Núcleo 2, situado neste município de Pato Branco, com a área de 4.675,00m2, com os limites e confrontações constantes da matrícula acima, pelo valor certo e ajustado de Cr\$ 5.000,00, valendo o referido contrato como recibo de quitação. As firmas foram devidamente reconhecidas pelo Tab. de Itapejara d'Oeste-Pr, em 15.06.93.Obrigam-se as partes pelas demais condições do contrato.Ref Mat.34.229 acima.Dou fé.C.1.270 VRC=R\$ 95,25.

R.3/34.229- Prot.nº112.099- 27/02/2003- **TRANSMITENTE**: LAURINDO SIMIONATTO, C.I. nº1.331.793-PR CPF nº126.112.559-20 e sua mulher dona IOLANDA MARIA SIMIONATO, C.I. nº CPF nº126.112.559-20, brasileiros, casados sob o regime de Comunhão de bens, anterior a Lei nº6.515/77, ele agricultor e ela agricultora, residentes e domiciliados na Av.Manoel Ribas s/nº, na cidade de Itapejara d'Oeste-Pr. **ADQUI-**

SEGUE

em www.registradores.org.br

MATRÍCULA Nº 34.229

CONTINUAÇÃO

RENTE: CIRINEU LUIZ CECCO, C.I. n°3.181.811-7-PR CPF n°435.521.619-53, brasileiro, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, com **SIRLEI BELUSSO CECCO, C.I. n°4.662.947-7-PR CPF n°641.461.549-87**, representante comercial, residente e domiciliado na Rua do Príncipe n°454, Bairro Alvorada, nesta cidade de Pato Branco-Pr. **COMPRA E VENDA: área: 221.325,00m².** Cadastrado no INCRA sob n° 722.120.002.313-9, exercício quitado. Público de 04.07.01, L°33-N, fls.066 e Escritura Pública de Re-ratificação de 11.02.03, L°9-ND, fls.159/160, ambas do Tab. de Itapejara d'Oeste-Pr. **VALOR:** R\$ 30.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 600,00, conforme guia GR-4-ITBI n°086/01, da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidão Negativa:Federal n°3884927-5/01, IAP n°2911/01, CCIR/98/99.Funrejus no valor de R\$ 60,00, conforme guia emitida pelo Tab. Os vendedores declararam na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios para a Previdência Social como pessoas físicas na qualidade de empregadores.Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Ref. Mat. 34.229 retro. Dou fé. C.4.322 VRC=R\$ 453,81 *Erulas*

AV-4/34.229 - Prot. n° 165.715 - 28/11/2016 - Conforme sentença proferida nos autos n° 0008510-88.2014.8.16.0131 em 31.10.2016, que tramitou perante a Vara de Registro Públicos desta Comarca, pela Dra. Franciele Estela Albergoni de Souza Vairich, declarou nulo o Contrato Particular de Compromisso de Compra e venda firmado entre o Sr. Laurindo Simionatto e sua esposa Iolanda Maria Simionato e o Sr. Iraci Santin Formighieri, constante no R.2-34.229, acima. Funrejus isento conforme art. 3º, inciso VII, alínea "b" n°9 da Lei n° 12.216/98. Ref. R.2-34.229, acima. Pato Branco, 30 de novembro de 2016. Dou fé. *Erulas*

R-5/34.229 - Prot. n° 165.716 - 28/11/2016 - TRANSMITENTES: LAURINDO SIMIONATTO, C.I. n° 1.331.793-3/PR, CPF n° 126.112.559-28 e sua esposa OLANDA MARIA SIMIONATO, C.I. n° 6.539.748-0/PR, CPF n° 976.816.019-53, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da Lei n° 6.515/77, ambos agricultores, residentes e domiciliados na cidade de Itapejara D'Oeste - PR. ADQUIRENTES: JANE APARECIDA FORMIGHIERI, C.I. n° 4.936.969-7-PR, CPF n° 849.446.509-06, brasileira, separada judicialmente, desenhista, residente e domiciliada na Rua Genuino Piacentini, n° 273, Apto 204, Santa Terezinha, cidade de Pato Branco - PR. SILVIO CLEONE FORMIGHIERI, C.I. n° 4.545.395-2-PR, CPF n° 648.666.109-72, brasileiro, divorciado, vendedor, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, n° 141, Sambugaro, cidade de Pato Branco - PR. MARCIA FORMIGHIERI VARASCHIN, C.I. n° 883.842-SSP-TO, CPF n° 023.515.139-40 casada com RAFAEL VARASCHIN, C.I. n° 6.734.076-0-PR, CPF n° 018.275.579-74, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei n° 6.515/77, ela secretária e ele contador, residentes e domiciliados na Rua Tocantins, n° 1870, Apto 1404, Centro, cidade de Pato Branco - PR. **COMPRA E VENDA. Área: 4.675,00m², sem benfeitorias. Público de 23.07.2014, L° 358, fls. 148/149, 2º Tabelionato Local. Cadastrado no INCRA sob n° 722.120.002.313-9. **VALOR: R\$ 18.000,00**, pagos anteriormente, conforme contrato particular de compromisso de compra e venda de 15.06.1993, registrado no R.2-34.229, acima. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 371,73, conforme guia GR-4-ITBI n° 1679/2014, da Prefeitura Municipal de Pato Branco - PR. **Certidões:** Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural n° 064A.B6FA.AF74.2734/14, NIRF 3.884.927-5, emitida em 28.05.2014. Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais n° 12084389-61/14 e 12084399-98/14, emitidas em 21.07.2014. Certidões Conjunta Negativas de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União n° 4F59.6AF5.0F13.4459/14 e 59C6.E4F4.4F41.DADF/14, emitidas em 03.07.2014. Certidões Negativas da Justiça Federal 4ª Região emitidas em 21.07.2014. Certidões Negativas de Feitos Trabalhistas - Vara Trabalho da região de Pato Branco-PR. n° 4676/14 e 4677/14, emitidas em 17.07.2014. Certidões Negativas de Débitos do IAP n° 1050784/14 e 1050783/14, emitida em 21.07.2014. CCIR exercício 2006/2007/2008/2009, quitado. Certidões Negativas do Ofício Distribuidor desta Comarca, emitidas em 15.07.2014. Funrejus foi pago no valor de R\$ 36,00 conforme guia emitida pelo Tabelionato. Os vendedores declararam na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios, para a Previdência social, como pessoas físicas, na qualidade de empregadores. Emitida a DOI. A área acima foi vendida na seguinte proporção: a) 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) para Jane Aparecida Formighieri. b) 33,33% (trinta e três vírgula trinta e três por cento) para Silvio Cleone Formighieri; c) 33,34% (trinta e três vírgula trinta e quatro por cento) pra Marcia Formighieri Varaschin, *através da Escritura Pública de Inventário e Partilha***

CONTINUAÇÃO

de Bens do Espólio de Iraci Santin Formighieri e Selmira Hubner Formighieri, lavrada no 2º Tabelionato Local, fls. 145/147 do livro nº 358 em data de 23.07.2014, em cumprimento ao contrato particular de compromisso de compra e venda de 15/06/1993, registrado no R.2-34.229, acima. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Registro efetuado em cumprimento a sentença proferida nos autos nº 0008510-88.2014.8.16.0131 da Vara de Registros Públicos desta Comarca, pela Dra. Franciele Estela Albergoni de Souza Vairich. Ref. R.2 e Av.4-34.229, retro. Pato Branco, 30 de novembro de 2016. Dou fé. C. 2.610,00 VRC = R\$ 409,77.

R-6/34.229 - Prot. nº 165.717 - 28/11/2016 - TRANSMITENTES: JANE APARECIDA FORMIGHIERI, C.I. nº 4.936.969-7-PR, CPF nº 849.446.509-06, brasileira, separada judicialmente, desenhista, residente e domiciliada na Rua Genuíno Piacentini, nº 273, Apto 204, Santa Terezinha, cidade de Pato Branco - PR. SILVIO CLEONE FORMIGHIERI, C.I. nº 4.545.395-2-PR, CPF nº 648.666.109-72, brasileiro, divorciado, vendedor, residente e domiciliado na Rua Padre Anchieta, nº 141, Sambugaro, cidade de Pato Branco - PR. MARCIA FORMIGHIERI VARASCHIN, C.I. nº 883.842-TO, CPF nº 023.515.139-40 e seu esposo RAFAEL VARASCHIN, C.I. nº 6.734.076-0-PR, CPF nº 018.275.579-74, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, ela secretária e ele contador, residentes e domiciliados na Rua Tocantins, nº 1870, Apto 1404, Centro, cidade de Pato Branco - PR. ADQUIRENTE: EDUARDO BAESSO RODRIGUES, C.I. nº 9.427.484-2-PR, CPF nº 058.547.119-31, brasileiro, solteiro, estudante, residente e domiciliado na Rua Golanazes, 510, Apto 204, cidade de Pato Branco - PR. COMPRA E VENDA. Área: 4.675,00m², sem benfeitorias. Cadastrado no INCRA sob nº 722.120.002.313-9. Público de 13.08.2014, Lº 360, fls. 064/065, 2º Tabelionato Local. VALOR: R\$ 18.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 362,37, conforme guia GR-4-ITBI nº 1580/2014, da Prefeitura Municipal de Pato Branco-PR. Certidões: Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural nº 00B8.4618.91F7.6EE7/14, NIRF: 3.884.927-5, emitida em 08.08.2014. Certidões Negativas de Débitos de Tributos Estaduais nºs 12166494-81/14, 12166500-09/14, 12166507-21/14 e 12166515-13/14, emitidas em 08.08.2014. Certidões Negativas de Débitos Federais e Dívida Ativa da União nºs E8F0.1B93.45E5.A10F/14, C8BF.36B5.32AF.B34B/14, 7BB4.BE7A.20B0.E270/14 e C647.CF83.82D4.9C78/14, emitidas em 08.08.2014. Certidões Negativas da Justiça Federal emitidas em 08.08.2014. Certidões Negativas de Feitos Trabalhistas - Vara do Trabalho da região de Pato Branco-PR nºs 5273/14, 5274/14, 5275/14 e 5276/14, emitidas em 12.08.2014. Certidões Negativas de Débitos do IAP nº 1057142/14, 1057144/14, 1057143/14 e 1057145/14, emitidas em 12.08.2014. CCIR 2006/2007/2008/2009. Certidões Positivas do Ofício Distribuidor desta Comarca emitidas em 07.08.2014, (Executivo Fiscal primeira Vara Cível, contra JANE APARECIDA FORMIGHIERI, SILVIO CLEONE FORMIGHIERI e MARCIA FORMIGHIERI VARASCHIN, requerente Município de Pato Branco-PR). Certidão Negativa do Ofício Distribuidor desta Comarca, emitida em 07.08.2014. Funrejus foi pago no valor de R\$ 36,00 conforme guia emitida pelo Tabelionato. Intervenientes Anuentes: CIRINEU LUIZ CECCO, C.I. nº 3.181.811-7-PR CPF nº 435.521.619-53, e sua esposa SIRLEI BELUSSO CECCO, C.I. nº 4.662.947-7-PR CPF nº 641.461.549-87, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, ele representante comercial ela do lar, residentes e domiciliados na Rua Xingu, nº 928, Bairro Amadori, cidade de Pato Branco - PR. Os vendedores declaram na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios, para a Previdência social, como pessoas físicas, na qualidade de empregadores. Emitida a DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Registro efetuado em cumprimento a sentença proferida nos autos nº 0008510-88.2014.8.16.0131 da Vara de Registros Públicos desta Comarca, pela Dra. Franciele Estela Albergoni de Souza Vairich. Ref. R.5-34.229, acima. Pato Branco, 30 de novembro de 2016. Dou fé. C. 2.610,00 VRC = R\$ 409,77.

REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS

C.G.C. 77.780.781/0001-09

COMARCA DE PATO BRANCO - PR.

RUA OSVALDO ARANHA, 697

TITULAR:

PEDRO DE SÁ RIBAS

C.P.F. 005845179-04

REGISTRO GERAL

FICHA

001

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 13.682

17 de agosto de 1.982.

Assinatura de Pedro de Sá Ribas

R U R A L - "IMÓVEL ARMINDO BERNARDI", desmembrado de uma parte do Imóvel Passo da Ilha, encravado na parte do lote rural sob nº48 do núcleo Pato Branco, situado, neste município de Pato Branco, contendo a área de 145.200,00m² (CENTO E QUARENTA E CINCO MIL E DUZENTOS METROS QUADRADOS), dentro dos seguintes limites e confrontações: NORTE: por uma estrada Municipal medindo 129,00m e 334,00m; SUL: por uma linha seca medindo 461,00m, confrontando com o terreno da Barma; LESTE: por uma linha seca medindo 285,00m, confrontando com o lote 70; OESTE: por uma linha seca medindo 332,00m, confrontando com o Imóvel Ernesto Augustino Ghisleni. As medidas e confrontações foram fornecidas pelas partes contratantes de acordo com o provimento nº260 artigo 21 paragrafo 1º de 16 de dezembro de 1975, as quais assumiram, inteira responsabilidade pelo suprimento. Que da área acima a sr. Armino Bernardi recebe a área de 72.600,00m², sendo que fica reservado o USUFRUTO VITALICIO, para a ra. Rosa Rottini, e a área de 72.600,00m², fica pertencendo ao sr. Nestor Lachmann. Cadastrado no INCRA sob nº722 120 024 236. Ref. Mat. ant. sob nº 10.012, R.1 10.012 e AV.2-10.012 do livro nº2, deste Ofício.

PROPRIETÁRIOS: ARMINDO BERNARDI, CPF sob nº158.098.499- e NESTOR LACHMANN, CPF sob nº015.899.119-20, C.I. nº713.935-Pr., brasileiros, casados, agricultor e do comércio, residentes e domiciliados neste município.

R. 1 - 13.682 - 13.08.84 - Transmitedente: NESTOR LACHMANN e sua mulher dona LIDIA MARIA AMADIGI LACHMANN, brasileiros, casados, ele do comércio e ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nº015.899.119-20. **Adquirente:** ARMINDO BERNARDI, brasileiro, casado, do comércio, residente e domiciliado neste município, inscrito no CPF sob nº015.898.499-49. **COMPRA E VENDA:** área: -:-:-:-: 72.600,00m². Cadastrado no INCRA sob nº722 120 024 236, exercício de 1984 quitado. Público de 20.09.82, L84 fls.008, Tab. local. Valor: R\$ 1.200.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 24.000,00, conforme guia sob nº2855050-4 da Agência de Rendas de Pato Branco. Certidão Negativa Estadual nº763/82. Municipal nº6948/84. Distribuição sob nº849/84. Ref. Mat. 13.682 acima. Dou fé. C. R\$ 32.038,00. *Assinatura*

R. 2 - 13.682 - 14.06.88 - Transmitedente: ARMINDO BERNARDI e sua mulher dona ANGELA MARCANTE BERNARDI, brasileiros, casados, ele do comércio e ela do lar, residentes, e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nº015.898.499-49. **Adquirente:** ARLINDO PAGNONCELLI, brasileiro, casado, sob o regime de comunhão de bens com Gema Cecilia Pagnoncelli, do comércio, residente nesta cidade, inscrito no CPF sob nº025.476.609-97, C.I. 1.248.062-8-Pr. **COMPRA E VENDA:** área: 72.600,00m². Cadastrado no INCRA sob nº722 120 024 236. Público de 06.06.88, L13 fls.029, 2º Tab. local. Valor: Cz\$ 360.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de Cz\$ 7.200,00, conforme guia sob nº GR-4-ITBI-0789/88 da Agência de Rendas de Pato Branco. Certidão negativa Estadual sob nº713/88. Municipal sob nº 14.136/88. Distribuição sob nº 839/88. Foi emitida a DOI pelo Tab. ef. R.1-13.682 acima. Dou fé. C. Cz\$ 3.686,40. *Assinatura*

R. 3 - 13.682 - 14.09.89 - Transmitedente: ARMINDO BERNARDI e sua mulher dona ANGELA MARCANTE BERNARDI, brasileiros, casados, ele do comércio e ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nº015.898.499-49. **Adquirente:** JOSE SUCKOW, brasileiro, casado, sob o regime de comunhão de bens com Geny Suckow, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob nº159.351.109400, C.I. 487712-Pr. **COMPRA E VENDA:** área: 72.600,00m². Cadastrado no INCRA sob nº722 120 024 236. Público de 26.05.89, L123 fls.018, 1º Tab. local. Valor: NCz\$ 6.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de NCz\$ 120,00, conforme guia sob nº GR-4-496/89 da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidão negativa Estadual sob nº750 /89. Municipal sob nº16063/89. Certidão negativa do =

SEGUE NO VERSO

www.registradores.org.br

MATRÍCULA Nº 13.682

CONTINUAÇÃO

ITCF nº 219/89. Distribuição sob nº 1395/89. Foi emitida a DOI pelo Tab. Compareceu na referida escritura como interveniente anuente, concordando com a presente, venda e liberando o Usfruto Vitalício em seu favor reservado a sra. Rosa Tottini, brasileira, viúva, do lar, residente nesta cidade. Ref. Mt. 13.682 retro. Dou fé. C. NCz\$ 123,50. *R. 2*

R. 4 - 13.682 - 18.12.92 - Transmitente: JOSÉ SUCKOW e sua mulher dona GENY SUCKOW brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados neste município, inscritos no CPF sob nº 159.351.109-00. Adquirente: VILMOR ANTONIO ANTONIOLLI, brasileiro, casado, sob o regime de comunhão de bens com Lurdes Silva Antonioli, do comércio, residente e domiciliado nesta cidade, inscrito no CPF sob nº 091.740.799-72, C.I. 2.198.649-Pr. COMPRA E VENDA: área: 72.600,00m2. Cadastrado no INCRA sob nº 722 120 024 236, exercício de 1991 quitado. Público de 27.08.92, Lº 043 fls.168, 2º Tab. local. Valor: Cr\$ 12.000.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de Cr\$ 240.000,00, conforme guia sob nº GR-4-ITBI 1276/92 da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidão negativa Estadual de nº 1237/92. Municipal sob nº 22349/92. Distribuição sob nº 1850/92. ITCF sob nº 606/92 O vendedor declarou na escritura, não ser e nunca ter sido contribuinte obrigatório com a previdência social como pessoa física na qualidade de empregador. Ref. R.3-13.682 retro. Dou fé. C. Cr\$ 397,125,00. *R. 3*

R. 5 - 13.682 - 12.08.93 - Transmitente: VILMOR ANTONIO ANTONIOLLI e sua mulher dona LURDES SILVA ANTONIOLLI, brasileiros, casados, ele do comércio, ela do lar, residentes e domiciliados nesta cidade, inscritos no CPF sob nº 091.740.799-72. Adquirente: IDALINO HEINDRICKSON, brasileiro, casado, sob o regime de comunhão parcial de bens com Anadir Rosa Lazari Heindrickson, do comércio, residente e domiciliado, nesta cidade, inscrito no CPF sob nº 410.507.709-00, C.I. 1.754.011-Pr. COMPRA E VENDA: área: 72.600,00m2. Cadastrado no INCRA sob nº 722 120 024 236, exercício quitado conforme consta na escritura. Público de 28.07.93, Lº 052 fls.129, 2º Tab. local. Valor: Cr\$ 216.000.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de Cr\$ 4.320.000,00, conforme guia sob nº GR-4-ITBI-0880/93 da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidão negativa Estadual de 09.07.93. Municipal sob nº 24389/93. ITCF nº 1512/93. Distribuição sob nº 1196/93. O vendedor declarou na escritura, não ser e nunca ter sido contribuinte obrigatório, para a previdência social como pessoa física na qualidade de empregador. Ref. R.4-13.682 acima. Dou fé. C. - Cr\$ 4.845,84. *R. 4*

R-6/13682 - Prot. nº 150.092 - 21/08/2012 - TRANSMITENTE: IDALINO HEINDRICKSON, C.I. nº 1.754.011-SSP-PR, CPF nº 410.507.709-00 e sua esposa Sra. ANADIR ROSA LAZARI HEINDRICKSON, C.I. nº 5.770.519-1-SSP-PR, CPF nº 028.431.739-06, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens na vigência da lei 6.515/77, ele agricultor e ela zeladora, residentes e domiciliados na Avenida Tupi, nº 5190, na cidade de Pato Branco - PR. ADQUIRENTE: ARLINDO PAGNONCELLI, C.I. nº 1.248.062-8-PR, CPF nº 025.476.609-97 e sua esposa Sra. GEMA CECILIA PAGNONCELLI, C.I. nº 6.534.460-2-SSP-PR, CPF nº 881.548.159-15, brasileiros, casados sob o regime de comunhão universal de bens antes da vigência da lei 6.515/77, ele agricultor e ela do lar, residentes e domiciliados na Rua Silvio Vidal, 660, Centro nesta cidade de Pato Branco - PR. COMPRA E VENDA: Área: 12.100,00m². Cadastrado no INCRA sob nº 722 120 024 236. Público de 11.05.2012, Lº 311, fls. 182/183, 2º Tabelionato Local. VALOR: R\$ 10.000,00. Foi pago o imposto de transmissão inter-vivos na quantia de R\$ 202,11, conforme guia GR-4-ITBI nº 855/2012, da Prefeitura Municipal de Pato Branco. Certidões Negativas: Estadual nºs 120693-75 e 9120685-83/12, emitidas em 10.05.2012, Federal e Dívida Ativa da União emitidas em 08.05.2012. Feitos Trabalhistas nº 3416138/12 e 3416288/12, emitidas em 11.05.2012, Certidão Negativa do Distribuidor emitidas em 10.05.2012, NIRF nº 1.377.374-7, emitida em 08.05.2012, CCIR 2006/2007/2008/2009. IAP sob nºs 860038 e 860037 emitidas em 16.08.2012. Funrejus no valor de R\$20,00 conforme guia emitida pelo Tabelionato. Os vendedores, declararam na escritura não serem e nunca terem sido contribuintes obrigatórios, para a Previdência social, como pessoas físicas, na qualidade de empregadores. Emitida a DOI pelo Tab. Obrigam-se as partes pelas demais condições da escritura. Ref. R.5-13.682, acima. Pato Branco, 10 de setembro de 2012. Dou fé. C. 1.710 VRC = R\$241,11. *R. 5*

SEGUIE

12 de abril de 2013

IMÓVEL RURAL: IMOVEL IVALINO, desmembrado de uma parte do lote nº 38 do **NÚCELO BOM RETIRO**, nesta Município e Comarca de Pato Branco - PR. Com área de **193.600,00m²**(CENTO E NOVENTA E TRÊS MIL, E SEISCENTOS METROS QUADRADOS). Limites e confrontações: **NORTE**: confronta-se com por linha seca com o lote 01 do mesmo Nucleo; **SUL**: confronta-se por linha seca com o lote 2 e 2-B do mesmo Nucleo; **LESTE**: confronta-se por linha seca medindo 258,00m com o lote 3-A do mesmo Nucleo; **OESTE**: confronta-se por linha seca medindo 338,20m com o lote 01 do mesmo Nucleo.

ELEMENTOS DO PERIMETRO

LADOS	COMPRIMENTO	RUMOS	OBSERVAÇÕES
00-01	258,00mts	NE 09 55	-
01-02	43,00mts	NW 71 13	-
02-03	139,22mts	SW 33 53	-
03-04	346,90mts	NW 55 21	-
04-05	264,50mts	NW 78 11	-
05-06	338,20mts	SW 14 38	-
06-07	492,00mts	SE 80 32	-
07-08	49,20mts	NE 14 38	-
08-00	210,60mts	SE 80 32	-

INCRA nº 722.120.023.477. *Da area acima 48.400,00m² pertence ao Sr Ivalino Moretto Boldrini e 145.200,00m² pertence a Sra Maria Cristina Boldrini Demezuk e esposo.* Publico de 11.07.86, nº 109, FLS 198; e 17/01/1996, Lº 146, fls. 193, ambas do 1º Tabelionato Local.


PROPRIETÁRIOS: IVALINO MORETTO BOLDRINI, CPF nº 126.247.219-91, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado em Pato Branco-PR; e **MARIA CRISTINA BOLDRINI DEMEZUK**, casada com IVANIR VALCIR JOSE DEMEZUK, sob o regime de comunhão parcial de bens, ela, bancária, C.I nº 4.353.086-0 -PR e CPF nº 603.308.999-53, residentes e domiciliados à Rua Jose Tatto, 353, Fraron, em Pato Branco - PR.


TÍTULO AQUISITIVO: Ref. Mat. R. 01 e 02 - 19.343, do livro 02 do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pato Branco - PR. Protocolo nº 63.468. Pato Branco - PR. 29/04/2013.


R.01 - 21.975 - Prot. nº 65.088 - 12/07/2013 - Formal de Partilha - TRANSMITENTE: ESPOLIO DE IVALINO MORETTO BOLDRINI, processado na 2º Serventia Cível desta Comarca, em 07/07/2008, Autos nº 673/2006. **ADQUIRENTES: MARIA CRISTINA BOLDRINI DEMEZUK**, e seu esposo **VALCIR JOSÉ DEMEZUK**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ela, bancária, RG nº 4.353.086-0 -PR e CPF nº 603.308.999-53, ele, RG nº 3.368.848-5 PR e CPF nº 372.990.939-87, residentes e domiciliados à Rua Jose Tatto, 353, Fraron, em Pato Branco-PR. **Área: 12.100,00m²**. Cadastro. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 2082498-36. Cert. Conj.Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 06/09/2005. **VALOR: R\$ 20.000,00**. Pago o ITCMD em 15/04/2008. Será emitida a DOI. Ref. a mat. 21.975, acima. Dou fé. 3285 VRC. R\$ 463,16. Pato Branco - PR. 29/07/2013.


R.02 - 21.975 - Prot. nº 65.089 - 12/07/2013 - Formal de Partilha - TRANSMITENTE: ESPOLIO DE IVALINO MORETTO BOLDRINI, processado na 2º Serventia Cível desta Comarca, em 07/07/2008, Autos nº 673/2006. **ADQUIRENTES: MOACIR BOLDRINI**, e sua esposa **MARCIA ELIZA HASSE BOLDRINI**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele, bancário, RG nº 1.507.799-9 -PR e CPF nº 374.131.989-91, ela, costureira, RG nº 5.842.148-0 PR e CPF nº 831.012.929-72, residentes e domiciliados, a Travessa Camozatto, 33, em Pato Branco-PR. **Área: 12.100,00m²**. Cadastro. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 2082498-36. Cert. Conj.Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 06/09/2005. **VALOR: R\$ 20.000,00**. Pago o ITCMD em 15/04/2008. Será emitida a DOI. Ref. a mat. 21.975, acima. Dou fé. Custas isentas, em conformidade com o item 16.2.12.1 do Código de Normas do Paraná. Pato Branco - PR. 29/07/2013.

R.03 - 21.975 - Prot. nº 65.090 - 12/07/2013 - Formal de Partilha - TRANSMITENTE: ESPOLIO DE IVALINO MORETTO BOLDRINI, processado na 2º Serventia Cível desta Comarca, em 07/07/2008, Autos nº 673/2006. **ADQUIRENTES: EDYSON BOLDRINI**, e sua esposa **IVANIA BROCCO BOLDRINI**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele, agricultor, RG nº 3.168-034-4 -PR e CPF nº 546.507.209-15, ela, do lar, RG nº 4.100.969-1 -PR e CPF nº 554.060.689-

20, residentes e domiciliados à Travessa Camozatto, 33, em Pato Branco-PR. **Área: 12.100,00m².** Cadastro. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 2082498-36. Cert. Conj.Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 06/09/2005. **VALOR: R\$ 20.000,00.** Pago o ITCMD em 15/04/2008. Será emitida a DOI. Ref. a mat. 21.975, acima. Dou fé. Custas isentas, em conformidade com item 16.2.12.1 do Código de Normas do Paraná. Pato Branco - PR. 29/07/2013. 

R.04 - 21.975 - Prot. nº 65.091 - 12/07/2013 - Formal de Partilha - TRANSMITENTE: ESPOLIO DE IVALINO MORETTO BOLDRINI, processado na 2ª Serventia Cível desta Comarca, em 07/07/2008, Autos nº 673/2006. **ADQUIRENTES: ARY BOLDRINI**, e sua esposa **MARIA ALICE BEDIN BOLDRINI**, brasileiros, casados sob o regime de comunhão parcial de bens, ele, agricultor, RG nº 1.950.924 -PR e CPF nº 340.733.969-00, ela, do lar, RG nº 3.413.675-0 -PR e CPF nº 626.073.839-00, residentes e domiciliados à Rua Aimore, 682, apto 206, em Pato Branco-PR. **Área: 12.100,00m².** Cadastro. Cert. Neg. de Débitos de Tributos Estaduais nº 2082498-36. Cert. Conj.Neg. de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União emitida em 06/09/2005. **VALOR: R\$ 20.000,00.** Pago o ITCMD em 15/04/2008. Será emitida a DOI. Ref. a mat. 21.975, acima. Dou fé. Custas isentas, em conformidade com item 16.2.12.1 do Código de Normas do Paraná. Pato Branco - PR. 29/07/2013. 

AV.05 - 21.975 - Prot. nº 86.680 - 15/05/2017 - Procedo esta averbação para mencionar que o "Imóvel Ivalino", foi desmembrado de uma parte do Lote nº 83 do Núcleo Bom Retiro, deste município, e não como constou-se nas matrículas anteriores sob nº 14.737 e 7.264, e na transcrição nº 16.110 do livro 3-N do 1º Ofício de Registro de Imóveis desta Comarca. Averbação feita conforme Certidão de Breve Relato nº 01/V/2017, daquele registro de imóveis. Fica fazendo parte integrante do registro. Dou fé. 60 VRC. R\$ 10,92. 15.05.2017. 

R.06 - 21.975 - Prot. nº 87.786 - 16/08/2017 - VENDA E COMPRA - TRANSMITENTE: ARY BOLDRINI e sua esposa **MARIA ALICE BEDIN BOLDRINI** casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele, agricultor, RG nº 1.950.924 SSP-PR e CPF nº 340.733.969-00, ela, do lar, RG nº 3.413.675-0 SSP-PR e CPF nº 626.073.839-00, residentes e domiciliados na Rua Ibiporã, 983, apto 102, Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE: SILVIA LETICIA POPOWICZK**, brasileira, solteira, estudante, RG nº 13.397.897-6 SSP-PR e CPF nº 099.725.629-05, residente e domiciliada na Localidade Passo da Pedra, Pato Branco-PR. **COMPRA E VENDA: Área 2.145,00m². Parte ideal do imóvel Ivalino, de uma área maior de 193.600,00m², correspondendo a uma fração ideal de 1,108%, do imóvel.** INCRA nº 722.120.004.383-0, conforme CCIR 2015/2016, quitado. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Rural, NIRF nº 5.154.003-7. Certidão Negativa do IAP nº 1310104/17 e 1310105/17. Certidão Positiva do Ofício Distribuidor em nome de Ary Boldrini, emitida em 25/05/2017. Certidão Negativa do Ofício Distribuidor em nome de Maria Alice Bedin Boldrini, emitida em 25/05/2017. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 016385183-07/17 e 016385297-48/17. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº CD86.12F6.6E47.73BE/17. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº: 129714082/17 e 129714310/17. Certidão Negativa de Ações de Débitos com a Justiça do Trabalho 1º Grau - TRT - 9ª Região nºs. 2017.05.31-a764aa33/17 e 2017.05.31-28e5fdff/17. Certidão Positiva de Ônus, emitida em 25/05/2017, selo nº zdRrm.bLpV.mqFp5. Compareceu como anuente interveniente Maria Cristina Boldrini Demezuk, CPF nº 603.308.999-53 e Valdir José Demezuk, CPF nº 372.990.939-87, Edyson Boldrini, CPF nº 546.507.209-16 e Ivania Brocco Boldrini, CPF nº 554.060.689-20. Consulta a Central de Indisponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº a056.55f1.4526.e5ab.94c0.eba2.b634.9cc2.4cf3.02a2 e 688b.695c.7f09.08e2.563b.8576.57fc.fec6.322f.c3d6. Público de 23/06/2017, lavrada no livro nº 429 às fls. 112/114, do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR: R\$ 10.000,00.** Pago em 15/08/2017 o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 1.096,94, ITBI nº 1169/2017 da Prefeitura de Pato Branco-PR, pelo valor venal de R\$ 54.697,50. Funrejus pago em 23/06/2017, no valor de R\$ 34,00 guia nº 24129350-5, guia complementar pago em 25/08/2017, no valor de R\$ 75,41, guia nº 14000000002859718-0. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. a mat. 21.975, acima. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 14/09/2017.  Registrador de Imóveis Titular.

R.07 - 21.975 - Prot. nº 87.786 - 16/08/2017 - USUFRUTO - Por Escritura Pública de Compra e Venda com Instituição de Usufruto, lavrada no livro nº 429 fls.112/114, do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco, de 23/06/2017. **OUTORGADA USUFRUTUÁRIA: IRINEU POPOWICZK** e sua mulher **SUELI TAFAREL POPOWICZK** casados sob o Regime de Comunhão Universal de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, brasileiros, ele, agricultor, RG nº 6.922.307-9 SSP/PR, CPF nº 486.967.739-34, ela, RG nº 9.163.783-9 SESP/PR e CPF nº 059.892.989-43, residentes e domiciliados na Localidade de Passo da Pedra, Pato Branco -PR. **OUTORGANTE USUFRUTUÁRIA: SILVIA LETICIA POPOWICZK**, brasileira, solteira, estudante, RG nº 13.397.897-6 SSP-PR e CPF nº 099.725.629-05, residente e domiciliada na Localidade Passo da Pedra, Pato Branco-PR. Pago em 15/08/2017 o imposto de transmissão inter-vivos

SEQUE

CNM: 080234.2.0021975-09

Visualização disponível em www.onr.gov.br

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

LEONARDO LUIZ SELBACH
REGISTRADOR TITULAR

REGISTRO GERAL

FICHA

2

RUBRICA

MATRÍCULA N.º 21.975

no valor de R\$ 1.096,94, ITBI nº 1169/2017, da Prefeitura de Pato Branco-PR. Pago o Funrejus pago em 23/06/2017, no valor de R\$ 34,00 guia nº 24129350-5, guia complementar pago em 25/08/2017, no valor de R\$ 75,41, guia nº 1400000002859718-0. Ref. R. 06 - 21.975, acima. Dou fé. 2156 VRC. R\$ 392,39. Pato Branco-PR. 14/09/2017. Registrador de Imóveis Titular.

R.08 - 21.975 - Prot. nº 88.329 - 11/10/2017 - VENDA E COMPRA - TRANSMITENTES: ARY BOLDRINI e sua esposa MARIA ALICE BEDIN BOLDRINI casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens na Vigência da Lei 6.515/77, brasileiros; ele, agricultor, RG nº 1.950.924 SSP-PR e CPF nº 340.733.969-00, ela, do lar, RG nº 3.413.675-0 SSP-PR e CPF nº 626.073.839-00, residentes e domiciliados na Rua Ibiporã, 983, apto 102, Pato Branco-PR. **ADQUIRENTE: LUCIANE HELENA BALVEDI, brasileira, divorciada, RG nº 5.568.110-4 SSP-PR e CPF nº 840.158.969-04, residente e domiciliada na Rua Pedro Ramires de Mello, 20, apto 701, Pato Branco-PR. **COMPRA E VENDA: Área: 4.647,00m² - Parte ideal do imóvel lvalino, de uma área maior de 193.600,00m², correspondendo à uma fração ideal de 2,40%, do imóvel. IN CRA nº 722.120.004.383-0, conforme CCIR 2015/2016, quitado. Certidão Negativa de Débitos relativos ao Imposto sobre a Propriedade Rural, NIRF nº 5.154.003-7. Certidão Negativa do IAP nº 1310104/17 e 1310105/17. Certidão Positiva do Ofício Distribuidor em nome de Ary Boldrini, emitida em 25/05/2017. Certidão Negativa do Ofício Distribuidor em nome de Maria Alice Bedin Boldrini, emitida em 25/05/2017. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Estaduais nº 016385183-07/17 e 016385297-48/17. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União nº CD86.12F6 6E47.73BE/17. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas nº 129714082/17 e 129714310/17. Certidão Negativa de Ações de Débitos com a Justiça do Trabalho 1º Grau nºs. 2017.05.31-a764aa33/17 e 2017.05.31-28e5ffdf/17. Certidão Positiva de Ônus, emitida em 25/05/2017, selo nº zdRrm.bLpV.mqFp5. Compareceu como anuente interveniente Maria Cristina Boldrini Demezuk, CPF nº 603.308.999-53, Valcir José Demezuk, CPF nº 372.990.939-87, Edyson Boldrini, CPF nº 546.507.209-15 e Ivania Brocco Boldrini, CPF nº 554.060.689-20. As partes dispensaram a Certidão de Tributos Federais em nome de Ary Boldrini. Consulta a Central de Disponibilidade de Bens - Negativo - Código Hash nº d95b.c1d4.ab5d.f74a.3c17.4909.b2e4.67f6.f410.6c63 e 5656.8b75.638c.0bc4.57bc.4a2d.8a35.1dd8.f9e9.9371. Público de 23/06/2017. Lavrada no livro nº 429 às fls. 109/111, do 2º Tabelionato de Notas de Pato Branco-PR. **VALOR: R\$ 30.000,00**. Pago em 15/08/2017 o imposto de transmissão inter-vivos, no valor de R\$ 1.397,09, ITBI nº 1168/2017 da Prefeitura de Pato Branco-PR, valor venal R\$ 69.705,00. Funrejus pago em 23/06/2017, no valor de 60,00, guia nº 24129049-3, guia complementar pago em 25/08/2017, no valor de R\$ 79,41, guia nº 1400000002859687-6. Consta na Escritura a emissão da DOI. Obrigam-se as partes pelas demais condições constantes da escritura. Ref. ao R.04 - 21.975. Dou fé. 4312 VRC. R\$ 784,78. Pato Branco - PR. 13/10/2017. Registrador de Imóveis Titular.****

**PARA SIMPLIFICAR
NÃO VALE COMO
VALOR: R\$ 30.000,00**

CNM: 080234.2.0021975-09

www.onr.org.br

Operador Nacional
do Sistema de Registro
Eletrônico de Imóveis
MATRÍCULA Nº
21.975

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 MARINS CAMARGO, 1017

CENTRO - PATO BRANCO/PR 85501-330

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 MARINS CAMARGO, 1017

XXXX CENTRO - PATO BRANCO/PR 85501-330

Data de Início: 01/04/2024

Previsão de término: 30/12/2024

Coordenadas Geográficas: -26,242126 x -52,677298

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

53774,56

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 03/05/2024 e hora 10h48.

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 : 03/05/2024

Valor Pago: R\$ 99,64

