



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

# RELATÓRIO/LAUDO DE AVALIAÇÃO

Avaliação de terra nua (imóvel rural) e suas  
benfeitorias, realizada com a presença da  
parte requerente.

PERITO RESP.: Eng. Agr. Silverio Hennig.

CREA 107381/D

CRECI: F-27359

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	3
2. IMOVEIS AVALIADOS.....	3
a. Matrícula nº 17.189 .....	3
b. Matrícula nº 17.188 .....	3
c. Matrícula nº 17.137 .....	3
3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE.....	4
4. FINALIDADE E OBJETIVO.....	4
5. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL.....	4
6. METODOLOGIA E AVALIAÇÃO.....	5
7. PLANTA DO IMÓVEL AVALIADO .....	6
a. Matrícula nº 17.189.....	6
b. Matrícula nº 17.188.....	7
c. Matrícula nº 17.137.....	8
8. USO E OCUPAÇÃO DO IMÓVEL.....	9
a. Matrícula nº 17.189.....	8
b. Edificações da Matrícula nº 17.189.....	10
c. Matrícula nº 17.188.....	11
d. Matrícula nº 17.137.....	12
e. Edificações da Matrícula nº 17.137.....	13
9. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS SELECIONADAS.....	13
10. CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS .....	13
11. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL QUANTO A CLASSES DE CAPACIDADE DE USO .....	15
a. Matrícula nº 17.189.....	15
b. Matrícula nº 17.188.....	15
c. Matrícula nº 17.137.....	15
12. COMPOSIÇÃO DAS AMOSTRAS.....	17
Tabela de amostras e aplicação de fatores de homogeneização de acordo com cada classe.....	17
13. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL .....	18
a. Matrícula nº 17.189.....	18
b. Matrícula nº 17.188.....	18
c. Matrícula nº 17.137.....	18
14. BENFEITORIAS .....	19
15. CONCLUSÃO.....	19



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

Aos interessados,

AgroPlan – Projetos e Agrimensura, empresa com sede na Cidade de Quedas do Iguaçu, Estado do Paraná, na Rua Acácia, n.º 1865 – Bairro Centro – CEP 58460-000, inscrita no CNPJ sob o n.º 07.480.607/0001-65, Inscrição Estadual Isento, neste ato, representada por seu diretor, SILVERIO HENNIG., Engenheiro Agrônomo, CREA 107.381-D/PR, Corretor imobiliário cadastrado no E CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS, **SOB N.º F27359** vem, com o devido acato e respeito perante Vossas Senhorias, apresentar a seguir Laudo de Avaliação de Imóveis, conforme segue.

Quedas do Iguaçu/PR, 30 de Julho de 2021.

\_\_\_\_\_  
ENG. AGR. SILVERIO HENNIG  
CREA PR-107381/D  
CRECI F27359  
AGROPLAN – AGRÍCOLA AMBIENTAL TOPOGRÁFICA  
46-3532 1702  
46-99916-4804

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

## 1. INTRODUÇÃO

Os imóveis rurais são aqueles onde a melhor alternativa econômica de exploração está voltada à atividade agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial.

O valor deste imóvel está baseado nas suas características intrínsecas e são influenciados por fatores externos. O valor de imóveis rurais reside na relação entre o imóvel e os acontecimentos no mercado agrícola, ou seja, entre a ação de produção agrícola e a conjuntura econômica.

O valor das terras agrícolas está diretamente ligado à 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.

## 2. IMOVEIS AVALIADOS

### Matrícula nº 17.189

Lote nº 32, com área de 136,8327 ha, da Gleba nº 21 do imóvel Catanduvas, localizado na Linha Santo Antônio, no município de Espigão Alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR.

### Matrícula nº 17.188

Lote nº 32-B, com área de 135,0598 ha, da Gleba nº 21 do Imóvel Catanduvas, localizado na Linha Santo Antônio, no município de Espigão Alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR.

### Matrícula nº 17.137

Lote nº 112, com área de 48,9913 ha, da Gleba nº 21 do Imóvel Catanduvas, localizado na Linha Santo Antônio, no município de Espigão Alto do Iguaçu, Comarca de Quedas do Iguaçu – PR.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXIMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

### 3. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação do Poder Judiciário do Estado do Paraná, Comarca de Quedas do Iguaçu – PROJUDI - Processo: 0000896-73.2012.8.16.0140, Carta Precatória Cível, Expropriação de Bens, considerando a necessidade de avaliação dos imóveis supracitados.

### 4. FINALIDADE E OBJETIVO

Este laudo de Avaliação visa determinar o valor de mercado atual do imóvel e áreas supracitadas.

### 5. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

A vistoria técnica e caracterização do imóvel com base na formatação das terras, destinação e levantamentos de uso e ocupação deram-se dia 08 de Julho de 2021 e fez uso de equipamentos topográficos (Conjunto GNSS marca Geomax modelo Zenith 25) e equipamentos de aerolevantamento (Drone DJI phantom4 pro com acessórios).

Com uso destes, conhecemos os limites dos imóveis, bem como seu uso e ocupação. Realizamos um aerolevantamento através do qual geramos uma ortophoto de todo imóvel.

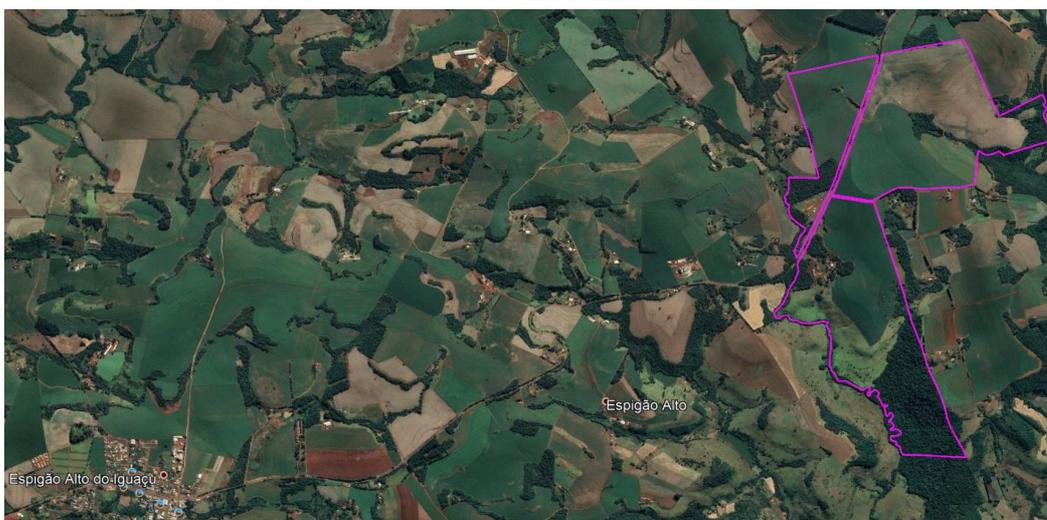


Imagem de satélite via Google Earth (Ano 2021). Localização da Fazenda - Coordenada de localização  
-25° 24.422'S -52° 46.945'O

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD83 DAXN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXIMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

Roteiro de acesso: Partindo da cidade de Espigão Alto do Iguaçu, em frente a agencia do Sicredi, pela PR-473, sentido Curitiba seguir por 6,9 KM chegando as propriedades na Linha Santo Antônio.

## 6. METODOLOGIA E AVALIAÇÃO

Para a realização desta Avaliação foi atendida a metodologia preconizada pela Norma Técnica utilizada para o presente estudo - avaliação do imóvel rural, foi a NB-14653-3/2004, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, para Imóveis Rurais, incluindo nesse estudo os graus de fundamentação nela indicados. Foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com Aplicação de tratamento de dados por fatores, considerando os números de dados amostrais obtidos e a relação com as características do imóvel avaliando.

Obtido o valor unitário de mercado por metro quadrado de terreno, este foi aplicado em sua integralidade para a área dos imóveis, de acordo com cada classe de uso.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

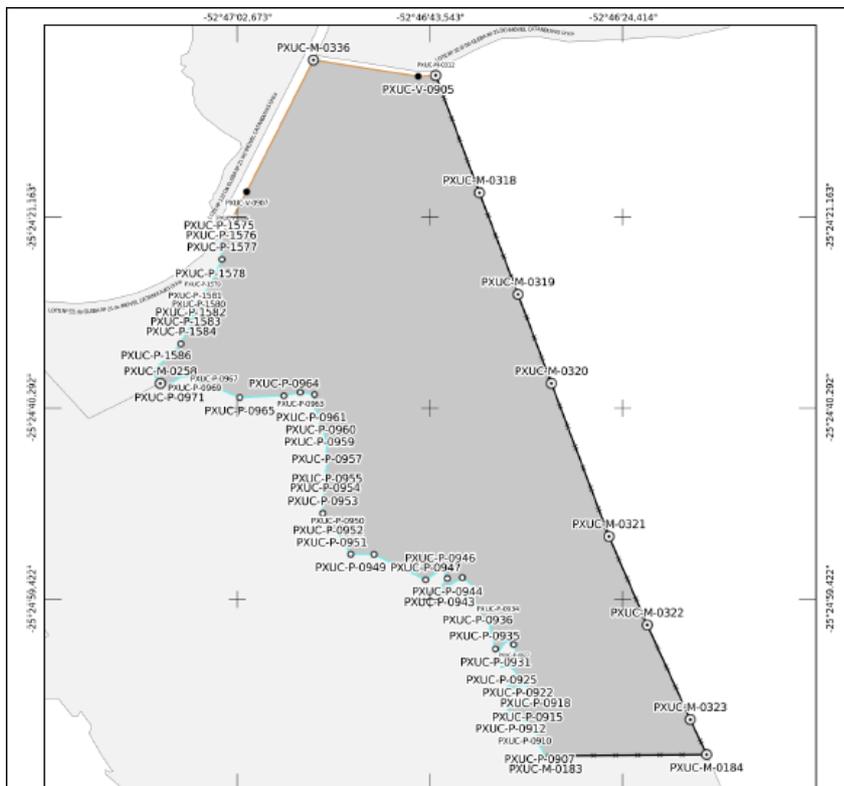
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXMQV 95W2B



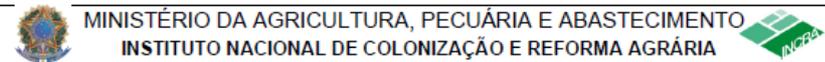
AGROPLAN - PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 - Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

## 7. PLANTA DO IMÓVEL AVALIADO

### a. Matrícula nº 17.189



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório  
Parcela certificada pelo SIGEP de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



<b>Denominação:</b> LOTE Nº 32 DA GLEBA Nº 21 DO IMÓVEL CATANDUVAS <b>Proprietário:</b> JOCEMINO JOÃO BONOTTO <b>Matrícula do imóvel:</b> 2955 <b>Código INCRA/SNCR:</b> 7230102895151	<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (08.194-3) Quedas do Iguaçu - PR <b>Município:</b> Espigão Alto do Iguaçu-PR	<b>Natureza da Área:</b> Particular <b>Responsável Técnico:</b> SILVERIO HENNIG <b>Formação:</b> Engenheiro Agrônomo <b>Cód. Credenciado:</b> PXUC	<b>Conselho Profissional:</b> 107381/PR <b>Documento de RT:</b> 20181284484 - PR
---	---	---	---

<b>Área (sistema Geodésico Local):</b> 136.8327 ha	<b>Perímetro:</b> 6.606,39 m	<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat./Long. - não projetado	<b>Escala:</b> 1:13662	<b>Formato:</b> A4
---	---------------------------------	--	--	---------------------------	-----------------------

- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vértice tipo M</li> <li>• Vértice tipo P</li> <li>• Vértice tipo V</li> <li>• Vértice tipo O</li> <li>Muro</li> <li>Estrada</li> <li>Vaia</li> <li>Canal</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Linha fixa</li> <li>— Linha artificial não tipificada</li> <li>— Caiso d'água ou curso d'água</li> <li>— Linha de cumeeira</li> <li>— Creta</li> <li>— Crista de encosta</li> <li>— Pé de encosta</li> <li>— Limite natural não tipificado</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>— Cerca</li> <li>— Imóvel em estudo</li> <li>— Imóveis confrontantes</li> </ul> |
|--|--|--|

**CERTIFICAÇÃO:** 3e277346-94a9-4d8c-9e93-d3bdd2e9b64  
Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.  
**Data Certificação:** 22/03/2018 11:25  
**Data da Criação:** 16/07/2021 08:26



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigep com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).  
A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigep.incra.gov.br/autenticidade/3e277346-94a9-4d8c-9e93-d3bdd2e9b64/>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXIMQV 95W2B

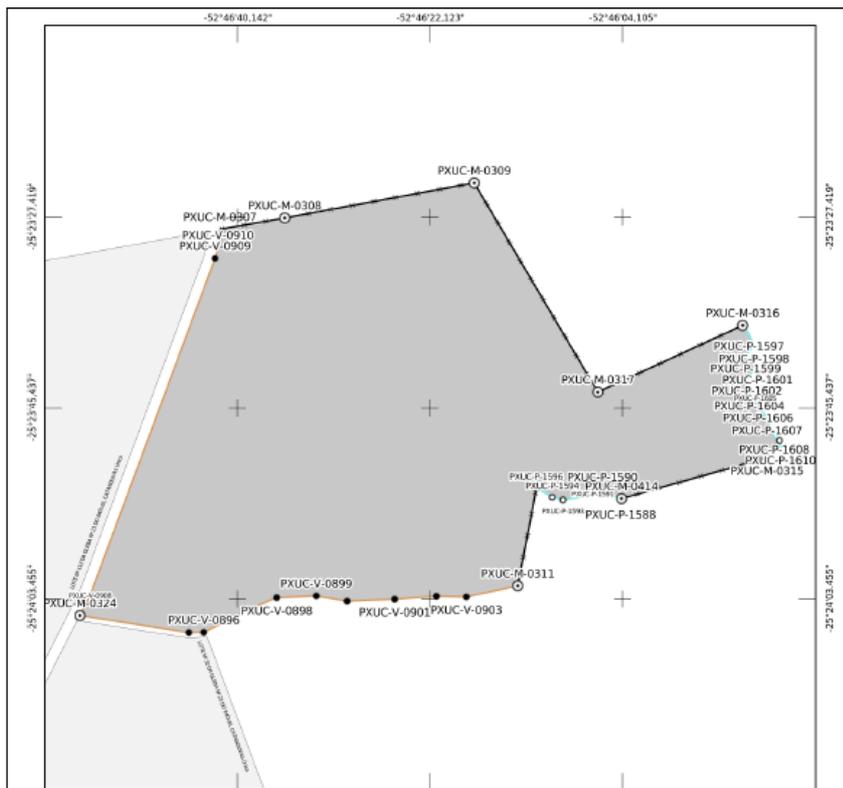


AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

b. Matrícula nº 17.188



**Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório**  
 Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

**MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO**  
**INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA**

<b>Denominação:</b> LOTE Nº 32-B DA GLEBA Nº 21 DO IMÓVEL CATANDUVAS <b>Proprietário:</b> JOCEMINO JOÃO BONOTTO <b>CPF:</b> 087.407.200-04 <b>Matrícula do imóvel:</b> 2855 <b>Código INCRA/SNCR:</b> 7230102895151	<b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (08.194-3) Quedas do Iguaçu - PR <b>Município:</b> Espigão Alto do Iguaçu-PR	<b>Natureza da Área:</b> Particular <b>Responsável Técnico:</b> SILVERIO HENNIG <b>Formação:</b> Engenheiro Agrônomo <b>Cód. Credenciado:</b> PXUC <b>Conselho Profissional:</b> 107381/PR <b>Documento de RT:</b> 20181284719 - PR
--	---	--

<b>Área (Sistema Geodésico Local):</b> 135,0598 ha	<b>Perímetro:</b> 5.566,04 m	<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat./Long. - não projetado	<b>Escala:</b> 1:12868	<b>Formato:</b> A4
---	---------------------------------	--	--	---------------------------	-----------------------

**CERTIFICAÇÃO:** fe780d7e-d9ed-4e3a-a271-8772aa3ab3ef

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

**Data Certificação:** 22/03/2018 11:17  
**Data de Criação:** 16/07/2021 08:25

Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado). A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.inra.gov.br/autenticidade/fe780d7e-d9ed-4e3a-a271-8772aa3ab3ef/>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
 Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B

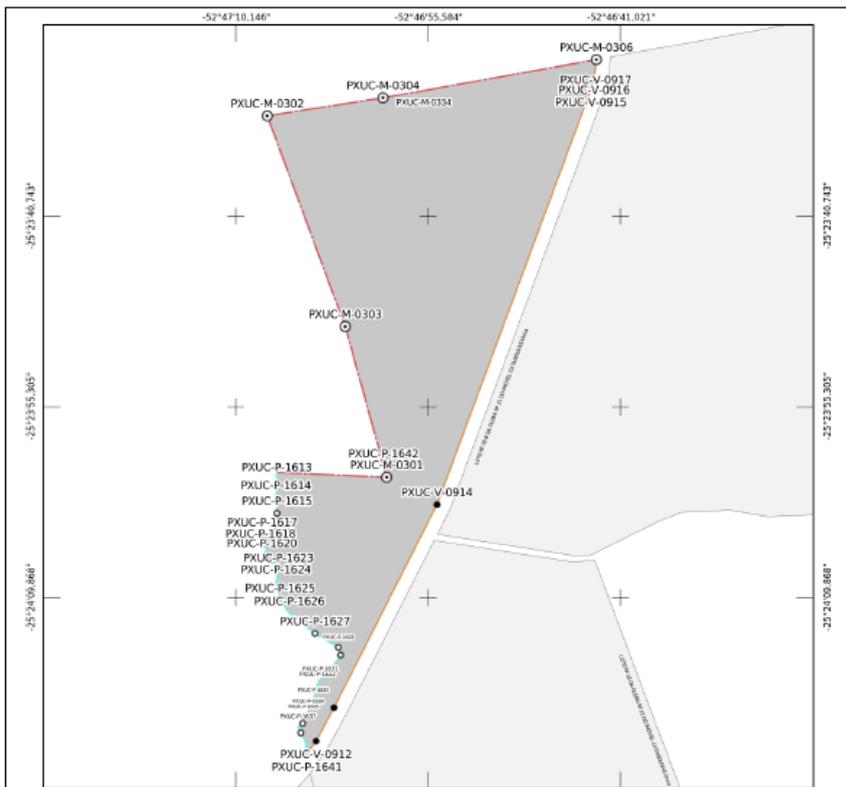


AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

c. Matrícula nº 17.137



Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório  
Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA



<b>Denominação:</b> LOTE Nº 112 DA GLEBA Nº 21 DO IMÓVEL CATANDUVAS <b>Proprietário:</b> JOCEMINO JOÃO BONOTTO CPF: 087.407.200-04 <b>Matrícula do imóvel:</b> 3108 <b>Cartório de Registro de Imóveis:</b> (08.194-3) Quedas do Iguaçu - PR <b>Código INCRA/SNCR:</b> 7230100344875 <b>Município:</b> Espigão Alto do Iguaçu-PR		<b>Natureza da Área:</b> Particular <b>Responsável Técnico:</b> SILVERIO HENNING <b>Formação:</b> Engenheiro Agrônomo <b>Cód. Credenciado:</b> PXUC <b>Conselho Profissional:</b> 107381/PR <b>Documento de RT:</b> 20181282970 - PR	
---	--	---	--

<b>Área (sistema Geodésico Local):</b> 48,9913 ha	<b>Perímetro:</b> 4.369,28 m	<b>Sistema Geodésico:</b> SIRGAS 2000	<b>Sistema de Coordenadas:</b> Lat./Long. - não projetado	<b>Escala:</b> 1:10400	<b>Formato:</b> A4
---	------------------------------	---------------------------------------	---	------------------------	--------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Vértice tipo M</li> <li>● Vértice tipo P</li> <li>○ Vértice tipo V</li> <li>○ Vértice tipo O</li> <li>— Muro</li> <li>— Estrada</li> <li>— Valsa</li> <li>— Canal</li> <li>— Linha ideal</li> <li>— Linha artificial não tipificada</li> <li>— Córpo d'água ou curso d'água</li> <li>— Linha de cumeeada</li> <li>— Grota</li> <li>— Crista de encosta</li> <li>— Pé de encosta</li> <li>— Limite natural não tipificado</li> <li>— Cerca</li> <li>— Imóvel em estudo</li> <li>— Imóveis confrontantes</li> </ul>
--

**CERTIFICAÇÃO:** f51bd106-9164-442e-ac66-b6a43d5a04a4  
Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto desta memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.  
**Data da Certificação:** 22/03/2018 11:34  
**Data da Criação:** 16/07/2021 08:27



Esta planta foi gerada automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo Responsável Técnico (Credenciado).  
A autenticidade desse documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/f51bd106-9164-442e-ac66-b6a43d5a04a4/>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

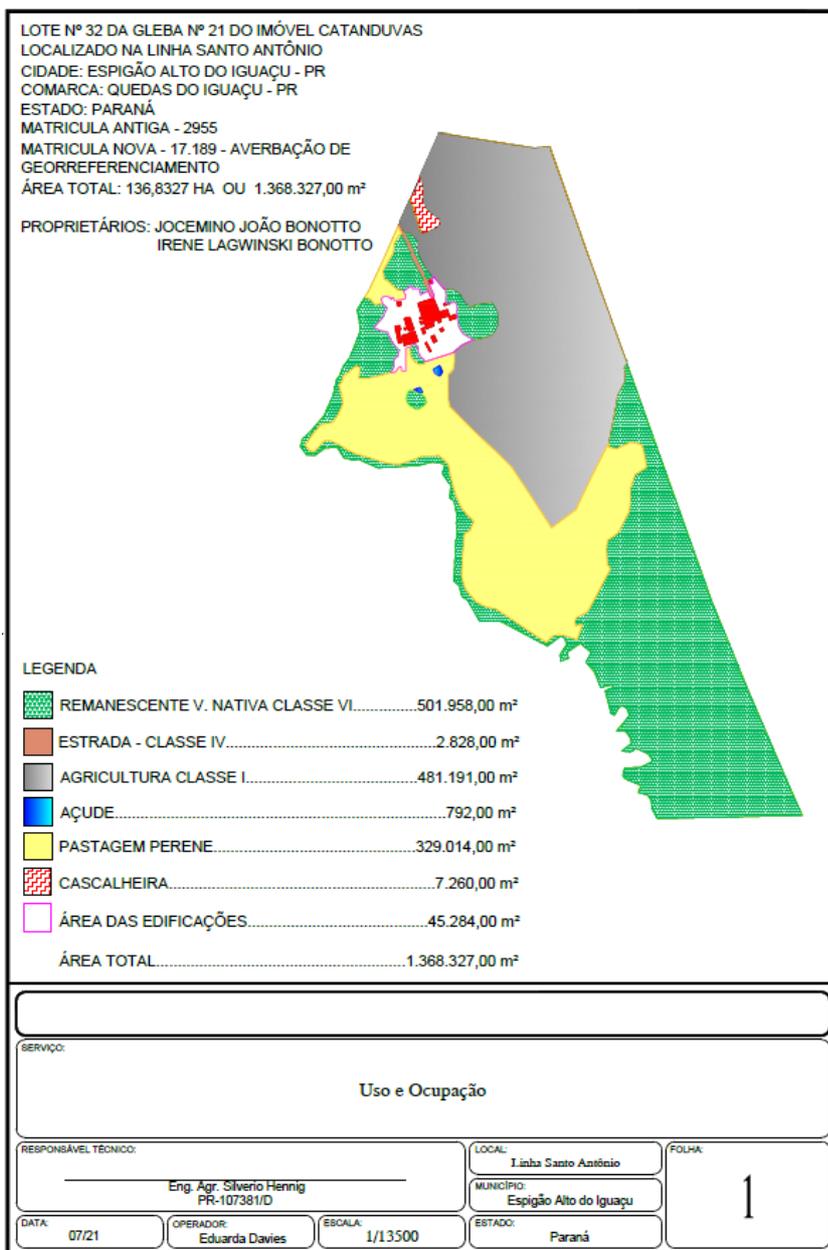
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXIMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

## 8. USO E OCUPAÇÃO DOS IMÓVEIS:

### a. Matrícula nº 17.189



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD5GD 2GK75 LXMQV 95W2B

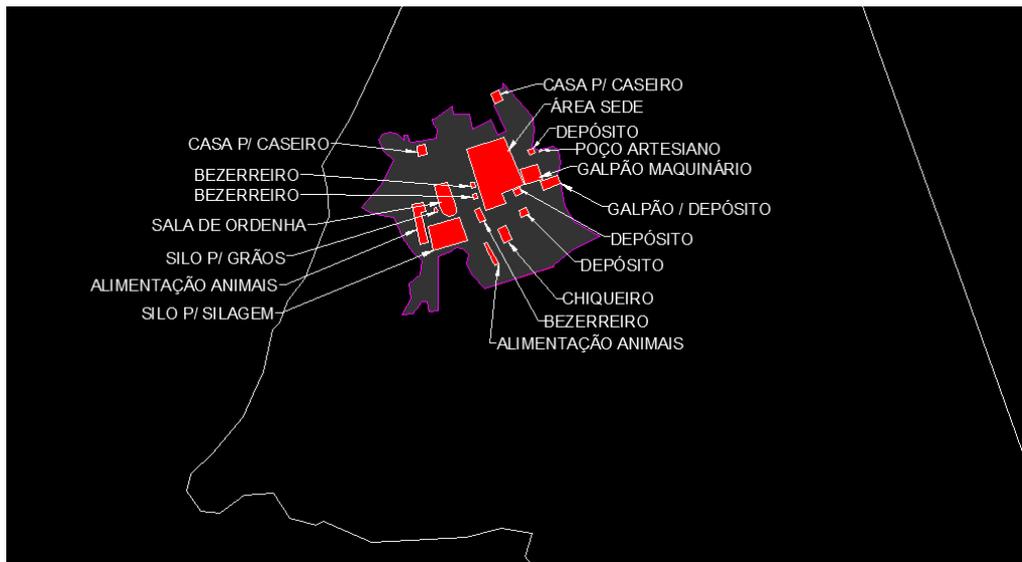


AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

**Edificações da área acima:**



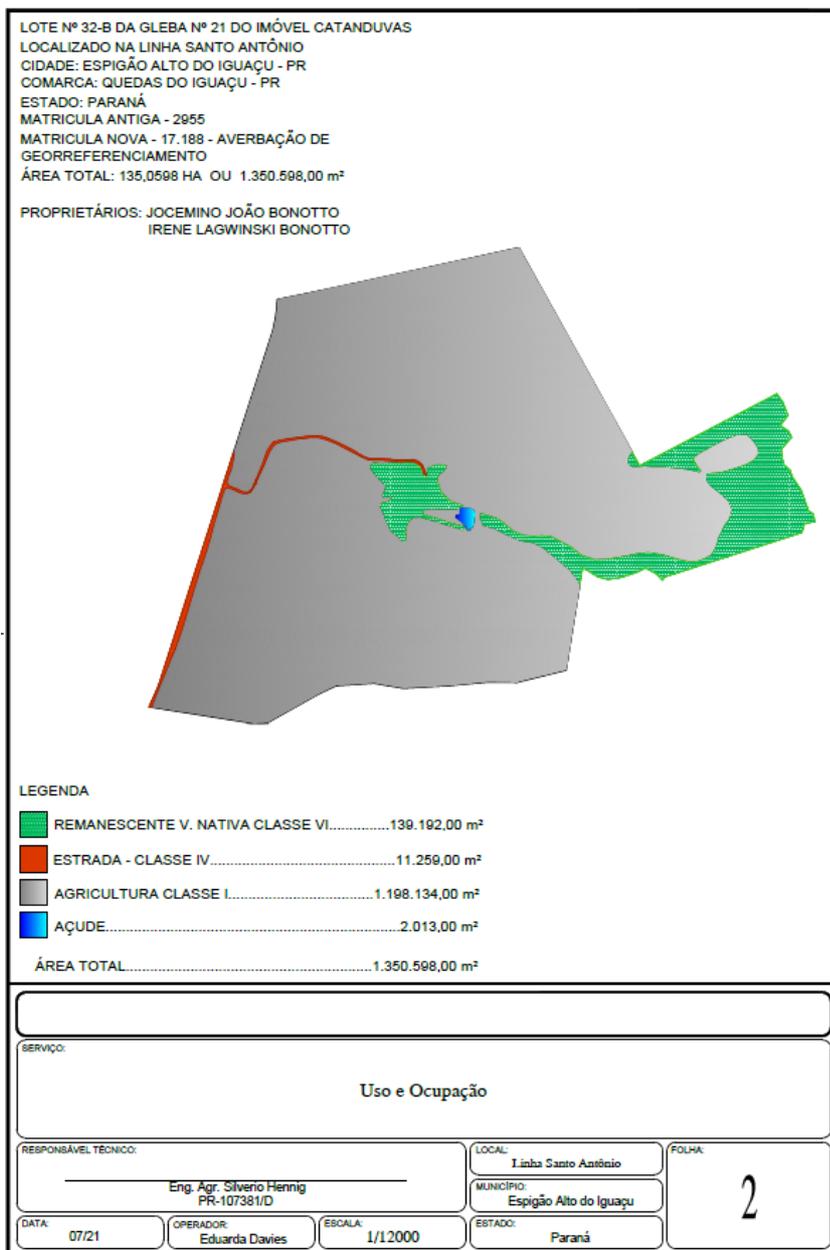
Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

**b. Matricula nº 17.188**



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXIMQV 95W2B

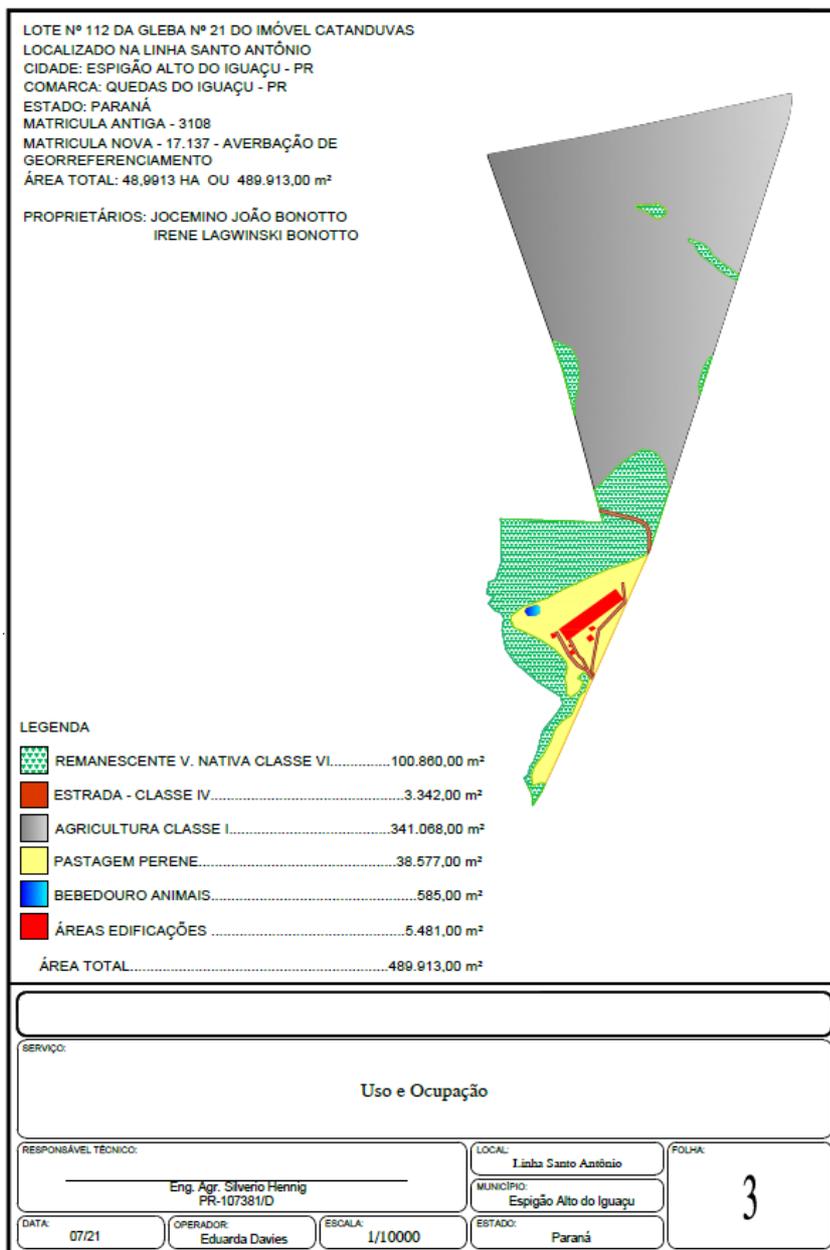


AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

c. Matrícula nº 17.137



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXIMQV 95W2B

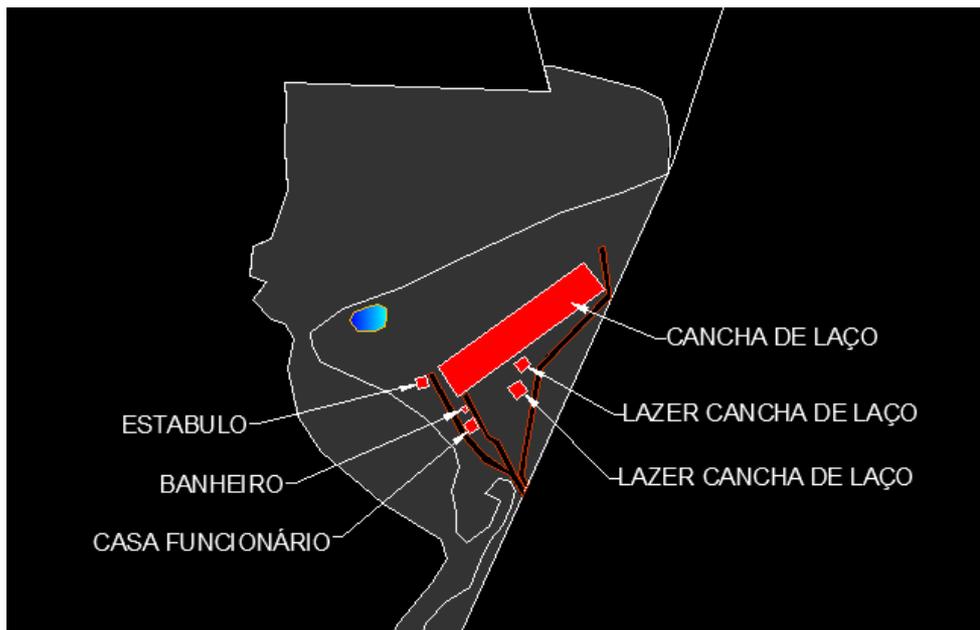


AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

**Edificações da área acima:**



## 9. HOMOGENEIZAÇÃO DAS AMOSTRAS SELECIONADAS

Como alguns elementos pesquisados apresentam características heterogêneas, é necessária a aplicação de alguns fatores visando homogeneizá-los e adequá-los da melhor forma possível ao imóvel avaliando.

Esses fatores de homogeneização quanto a sua classificação foram extraídos do “Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – Escritório técnico de Agricultura – Brasil/Estados Unidos – III aproximação – Marques, (Q.A. *et al* – 1971)

## 10. CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

Descrição das Classes de Capacidade de Uso das Terras ao analisar uma gleba rural, o passo inicial para a classificação das Classes de Capacidade de Uso das Terras é o enquadramento nas categorias de uso agrícola A, B e C:

- A. Terras cultiváveis;

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

B. Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagens ou florestas;

C. Terras que não se servem para vegetação produtiva.

Estas três categorias normalmente representam o número mínimo em que todas as terras podem ser distribuídas, quanto as suas possibilidades de uso agrícola.

A categoria C enquadra as terras que são tão pobres ou tão falhas de condições favoráveis ao aproveitamento agrícola que excluem qualquer possibilidade de sua exploração econômica.

Tais categorias poderão ser desdobradas em classes de capacidade de uso facilmente identificáveis.

A classificação convencional e já universalmente aceita abrange 8 (oito) classes de capacidade de uso da terra - das quais 4 (quatro) de terras de culturas, 3 (três) de terras de pastagem ou reflorestamento e 1 (uma) de terras impróprias para vegetação produtiva da seguinte forma:

A. Terras Cultiváveis

- Classe I - Terras cultiváveis aparentemente sem problemas especiais de conservação.
- Classe II - Terras cultiváveis com problemas simples de conservação.
- Classe III - Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação.
- Classe IV - Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada com sérios problemas de conservação.

B. Terras Cultiváveis apenas em Casos Especiais de Algumas Culturas Permanentes e Adaptadas em Geral para Pastagem ou (Re)Florestamento.

- Classe V - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou (re) florestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação.

- Classe VI - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou (re)florestamento, com problemas simples de conservação.

- Classe VII - Terras cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes e adaptadas em geral para pastagem ou (re)florestamento, com problemas complexos de conservação.

C. Terras Impróprias para Vegetação Produtiva e Próprias para Proteção da Fauna Silvestre, para Recreação ou Armazenamento de Água

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudf/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

- Classe VIII Terras impróprias para cultura, pastagem ou (re)-florestamento, podendo servir apenas como abrigo de fauna silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água.

## 11. CLASSIFICAÇÃO DO IMÓVEL QUANTO A CLASSES DE CAPACIDADE DE USO

Conforme mapa de uso e ocupação e imagens anexadas, segue tabela do uso do Solo.

### a. Matrícula nº 17.189:

CLASSES	ÁREA (M²)	%
REMANESCENTE V. NATIVA - CLASSE VI	501.958,00	36,68 %
ESTRADA - CLASSE IV	2.828,00	0,21 %
AGRICULTURA - CLASSE I	481.191,00	35,17 %
AÇUDE	792,00	0,06 %
PASTAGEM PERENE	329.014,00	24,04 %
CASCALHEIRA	7.260,00	0,53 %
ÁREA DAS EDIFICAÇÕES	45.284,00	3,31 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.368.327,00</b>	<b>100,00%</b>

### b. Matrícula nº 17.188:

CLASSES	ÁREA (M²)	%
REMANESCENTE V. NATIVA - CLASSE VI	139.192,00	0,21 %
ESTRADA - CLASSE IV	11.259,00	35,17 %
AGRICULTURA - CLASSE I	1.198.134,00	36,68 %
AÇUDE	2.013,00	0,06 %
<b>TOTAL</b>	<b>1.350.598,00</b>	<b>100,00%</b>

### c. Matrícula nº 17.137:

CLASSES	ÁREA (M²)	%
REMANESCENTE V. NATIVA - CLASSE VI	100.860,00	20,59 %
ESTRADA - CLASSE IV	3.342,00	0,68 %
AGRICULTURA - CLASSE I	341.068,00	69,62 %
PASTAGEM PERENE	38.577,00	7,87 %
BEBEDOURO ANIMAIS	585,00	0,12 %
ÁREAS EDIFICAÇÕES	5.481,00	1,12 %
<b>TOTAL</b>	<b>489.913,00</b>	<b>100,00%</b>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P45GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA  
Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000  
FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

As terras da Classe I são 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 sobre todos os pontos de vista. O solo é pro-fundo e fácil de trabalhar. Conserva bem a água e é pelo menos me-dianamente suprido de elementos nutritivos para as plantas. Podem ser cultivadas sem práticas especiais de controle de erosão.

Uma terra, para ser colocada na Classe I, deverá apresentar, em resumo, os seguintes requisitos: (1) ser própria para cultivo, isto é, os tratos culturais não devem ser prejudicados por pedras, afloramentos 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 cultivas sem práticas especiais para o controle de erosão, isto é, culturas facilitadoras de erosão, tais como o algodão, o milho ou a mandioca, podem ser exploradas sem riscos de processos erosivos acelerados; 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 ser consideradas como práticas especiais.

As terras de Classe II são 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 boas como as terras da Classe I. A declividade já pode ser suficiente para fazer correr as enxur-radas e provocar erosão. Algumas terras da Classe II são naturalmente encharcadas e requerem drenagem.

As terras da Classe VI são terras que, além de não serem cultiváveis com culturas anuais, apresentam severas limitações, mesmo para certas culturas permanentemente protetoras do solo, para pastagens ou para florestas, sendo altamente suscetíveis de danificação e exigindo, em consequência, severas restrições de uso, com ou sem práticas especiais.

As práticas necessárias das terras da Classe VI são semelhantes às aplicáveis à Classe V, com a diferença apenas que o maior número de práticas pode ser 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 florestadas, seu uso, tanto para pastoreio como para produção de lenha, requer cuidados especiais.



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

## 12. COMPOSIÇÃO DAS AMOSTRAS

### Amostra 1

Informante: **RUDINEI CANZI**

Localização: LINHA CALAMANCIO

Área: 387.200,00 m<sup>2</sup>

Valor(V): R\$ 4.213.316,80

Classe 02–80%

06 -15%

07 – 05%

### Amostra 2

Informante: **DIOGENES BENNETI JUNIOR**

Contato: (46) 99912-9859

Localização: LINHA CALAMANCIO

Área: 1.016.400,00 m<sup>2</sup>

Valor(V): R\$ 12.050.438,40

Classes 01–35%

03-50%

05-15%

### Amostra 3

Informante: **RODRIGO GUZZO**

Localização: LINHA SANTO ANTÔNIO

Área: 147.108,00 m<sup>2</sup>

Valor(V): R\$ 2.138.950,30

Classes 01–100%

Tabela de amostras e aplicação de fatores de homogeneização de acordo com cada classe

Amostra	M <sup>2</sup>	R\$	R\$/m <sup>2</sup>	CLASSES							
				I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
			R\$/m <sup>2</sup>	R\$ 14,54	R\$ 12,40	R\$ 11,74	R\$ 7,91	R\$ 5,98	R\$ 5,04	R\$ 4,11	R\$ 2,18
1	387.200,00	R\$ 4.213.316,80	R\$ 10,68		80%				15%	5%	
2	1.016.400,00	R\$ 12.050.438,40	R\$ 11,20	35%		50%		15%			
3	147.108,00	R\$ 2.138.950,30	R\$ 14,54	100%							

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

### 13. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

#### Tabela de composição do valor avaliado final

a. Matrícula nº 17.189

CLASSES	ÁREA (M²)	%	R\$/M²	Valor/Classe
ESTRADA - CLASSE IV	2.828,00	0,21%	R\$ 7,91	R\$ 22.729,28
AGRICULTURA - CLASSE I	481.191,00	35,17%	R\$ 14,54	R\$ 6.997.238,41
REMANESCENTE V. NATIVA - CLASSE VI	501.958,00	36,68%	R\$ 5,04	R\$ 2.529.587,81
PASTAGEM – CLASSE II	329.014,00	24,04%	R\$ 12,40	R\$ 4.078.928,05
OUTROS	53.336,00	3,9%	R\$ 19,50	R\$ 1.040.612,68
<b>TOTAL</b>	<b>1.368.327,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>R\$ 14.669.096,24</b>

b. Matrícula nº 17.188

CLASSES	ÁREA (M²)	%	R\$/M²	Valor/Classe
ESTRADA - CLASSE IV	11.259,00	0,83%	R\$ 7,91	R\$ 88.670,81
AGRICULTURA - CLASSE I	1.198.134,00	88,71%	R\$ 14,54	R\$ 17.420.599,16
REMANESCENTE V. NATIVA - CLASSE VI	139.192,00	10,31%	R\$ 5,04	R\$ 701.803,14
OUTROS	2.013,00	0,15%	R\$ 19,50	R\$ 39.504,99
<b>TOTAL</b>	<b>1.350.598,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>R\$ 18.250.578,10</b>

c. Matrícula nº 17.137

CLASSES	ÁREA (M²)	%	R\$/M²	Valor/Classe
ESTRADA - CLASSE IV	3.342,00	0,68%	R\$ 7,91	R\$ 26.351,44
AGRICULTURA - CLASSE I	341.068,00	69,62%	R\$ 14,54	R\$ 4.959.265,84
REMANESCENTE V. NATIVA - CLASSE VI	100.860,00	20,59%	R\$ 5,04	R\$ 508.400,36
PASTAGEM – CLASSE II	38.577,00	7,87%	R\$ 12,40	R\$ 478.096,30
OUTROS	6.066,00	1,24%	R\$ 19,50	R\$ 118.460,96
<b>TOTAL</b>	<b>489.913,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>R\$ 6.090.574,90</b>

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: PJD83 DA7XN 7NGSS HQLA3

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE  
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5GD 2GK75 LXIMQV 95W2B



AGROPLAN – PROJETOS E AGRIMENSURA

Rua Acácia, 1865 – Centro. Quedas do Iguaçu/PR. CEP 85460-000

FONE: 46-3532 1702/ 46-99164804

MATRICULAS	ÁREA (M²)	Valor/Classe
17.189	1.368.327,00	R\$ 14.669.096,24
17.188	1.350.598,00	R\$ 18.250.578,10
17.137	489.913,00	R\$ 6.090.574,90
<b>TOTAL</b>	<b>3.208.838,00</b>	<b>R\$ 39.010.249,24</b>

#### 14. BENFEITORIAS

<i>Mat. 17.189</i>	
2 Casas p/ caseiro (madeira)	R\$ 300.750,00
3 Bezerreiros	R\$ 72.350,00
1 Sala de Ordenha	R\$ 94.500,00
1 Silo p/ grãos	R\$ 34.045,00
2 Alimentação animais	R\$ 13.115,00
3 Silo p/ Silagem	R\$ 45.000,00
Área sede (2 casa de madeira)	R\$ 256.700,00
3 Depósitos	R\$ 63.000,00
1 Poço Artesiano	R\$ 50.000,00
1 Galpão maquinário	R\$ 65.000,00
1 Galpão / Depósito	R\$ 41.250,00
1 Chiqueiro	R\$ 12.000,00
<i>Mat. 17.137</i>	
1 Estabulo	R\$ 22.000,00
1 Banheiro	R\$ 3.000,00
1 Casa funcionário	R\$ 110.000,00
1 Cancha de Laço	R\$ 150.000,00
2 Lazer Cancha de Laço	R\$ 80.000,00
<b>Total Benfeitorias</b>	<b>R\$ 1.412.710,00</b>

Com Base no exposto, encerramos esse Laudo, ficando imóvel apresentado avaliado em **R\$ 40.422.959,24 (Quarenta milhões, quatrocentos e vinte e dois mil, novecentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos)**. Após realizar vistorias e perícias, este Profissional concluiu os trabalhos técnicos que entendia pertinente, colocando-se ao inteiro dispor dos interessados para quaisquer esclarecimentos que porventura se façam necessários.

Quedas do Iguaçu, 30 de Julho de 2021.