PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação
Superintendência da Secretaria de Urbanismo e Habitação
Avenida XV de Novembro, 701, 3º Andar - Bairro Centro, Maringá/PR,
CEP 87013-230 Telefone: (44) 3221-1478 - www2.maringa.pr.gov.br

DESPACHO

Processo nº 01.02.00050895/2023.06

À GCAL,

Sobre os questionamento do Requerimento nº 568/2023, temos a informar:

1 – A área desapropriada foi publicada em diário oficial assim como a matrícula conforme sei nº 1818552.

2 – O Laudo da Avaliação Imobiliária está no sei nº 1818591, assim como todos os procedimentos e especificidades técnicas respaldados por profissional habilitado no CREA (ART anexa ao laudo).

Documento assinado eletronicamente por **Talita Rezende Torcato Pereira**, **Superintendente da Secretaria de Urbanismo e Habitação**, em 19/05/2023, às 17:13, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Estevao Paschoalin Palmieri**, **Secretário de Urbanismo e Habitação**, em 19/05/2023, às 17:23, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1792965** e o código CRC **05F0CBBB**.

ATO ADMINISTRATIVO Nº 1190/2022, DE 23 DE JUNHO DE 2022

DECRETO Nº 1190/2022

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista o contido na CI nº 2022058510-SEGEP,

D E C R E T A

Art.1º Fica (m) exonerado (s), a pedido, o (s) servidor (es) abaixo relacionado (s), em conformidade com o art. 50, da Lei Municipal Complementar nº 239/1998.

Nome	Matrícula	A partir de	Cargo
AMANDA LARISSA RODRIGUES DA SILVA	41772	14/06/2022	AUXILIAR OPERACIONAL
AMANDA MOREIRA DOS SANTOS	45015	14/06/2022	CUIDADOR INFANTIL
DIEGO DE SOUZA CANDIDO	44673	14/06/2022	AGENTE ADMINISTRATIVO

Art.2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art.3º Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, 23 de Junho de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas**, **Secretário de Governo**, em 23/06/2022, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Faustino Sergio Maximilla**, **Secretário(a) de Gestão de Pessoas**, em 24/06/2022, às 15:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas**, **Prefeito Municipal**, em 24/06/2022, às 16:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0412411** e o código CRC **FDB01E99**.

Referência: Processo nº 01.22.00032441/2022.82 SEI nº 0412411

DECRETO Nº 1191/2022

Declara de utilidade pública, para implantação de equipamentos públicos, os imóveis que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, para implantação de obras e melhorias públicas, o Lote de terras 214-C (duzentos e quatorze C), com área de 193.600,00 m², na Gleba Ribeirão Maringá.

Art. 2º As áreas de terras mencionadas estão descritas e confrontadas nos mapas e na matrícula que integram o presente Decreto na forma do seu Anexo I.

Art. 3º Fica a Procuradoria-Geral do Município autorizada a promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários para a efetivação da mencionada desapropriação, na forma da legislação vigente, podendo alegar em Juízo a urgência prevista no art. 15 do Decreto- Lei 3.365/1941.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, 23 de junho de 2022.

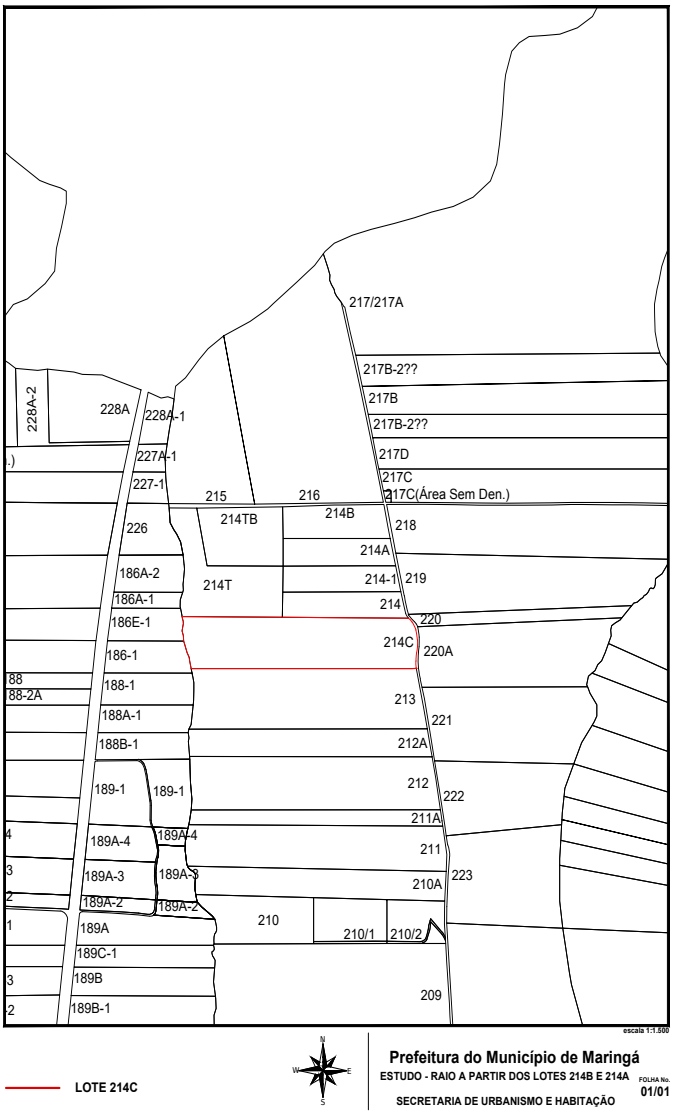
Documento assinado eletronicamente por **Estevao Paschoalin Palmieri**, **Secretário de Urbanismo e Habitação**, em 23/06/2022, às 17:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

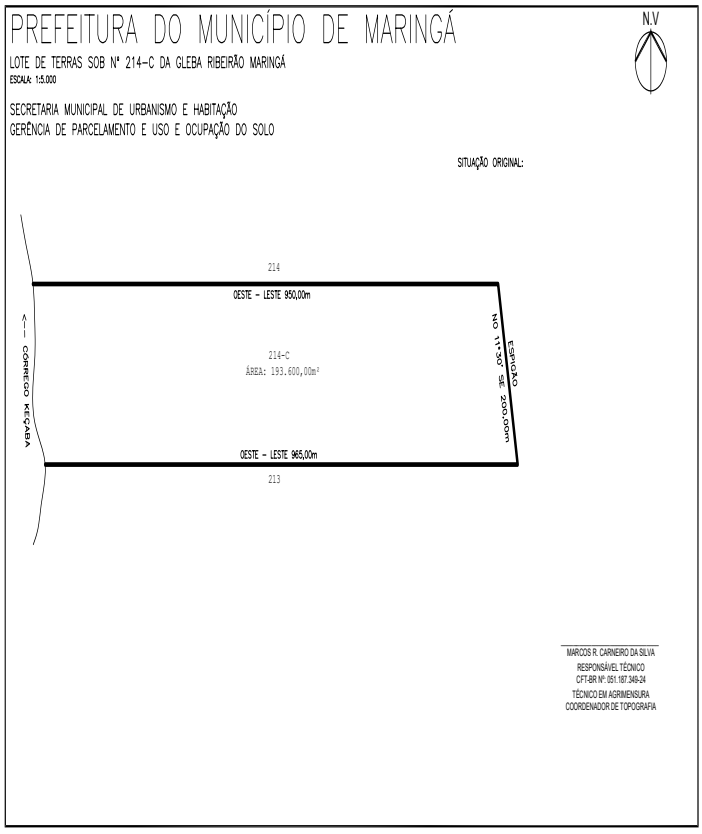
Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas**, **Secretário de Governo**, em 23/06/2022, às 17:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas**, **Prefeito Municipal**, em 24/06/2022, às 15:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0412451** e o código CRC **92811E1F**.

Referência: Processo nº 01.07.00032207/2022.17 SEI nº 0412451





IMÓVEL	DATA	FLS. N.	MATRÍCULA N.
Lote 214-C, da Gléba Ribeirão Maringá.	01.06.76	01	1713

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ

Av. Duque de Caxias, 251 - 1.o andar sala 1

Waldemiro Planas
Titular

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Lote 214-C (duzentos e quatorze-C), com a área de 19,36 hectares, ou sejam 8,00 alqueires paulistas, situado na Gléba Ribeirão Maringá, neste municipio e comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego Keçaba, segue confrontando com o lote 213, no rumo Este, cerca de 965 metros, até um marco colocado no Espigão; daí mede-se pelo dito Espigão, no rumo NO.11º30' - 200 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote 214, no rumo Oeste, cerca de 950 metros, até um marco fincado na margem direita do Córrego Keçaba, e, finalmente subindo por este, segue até ao ponto de partida". INCRA sob nº.715 107 009 342 - área total 38,0 módulo 20,3 - nº de módulos 1,87 - fração minima de parcelamento 13,0. PROPRIETÁRIOS:-ANTONIO ROSSI, agricultor e sua mulher LAURA ROSSI, do lar, brasileiros, casados, residentes nesta cidade, ele por_tador do RG.429.971, CPF.107.732.669. Registro anterior nº.17.628, livro 3-R, de 09.10.73, deste Registro de Imóveis.

Av.1/1713 CRH Inscrição nº.3971 - 1º.9-D - 1º GRAU. - CANCELADO.

R.2/1713 CRPH nº.ER.31/320. 2º GRAU. Credor:-BANCO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., agência desta cidade. Emissão:-Maringá, 20.05.76. Valor:-Cr$.9.660,00. Juros:-12% ao ano. Vencimento e Praça de Pagamento:-Em 13 .11.76, na praça de Maringá. Penhor registrado sob nº.421, folhas 47. Custas:- Cr$.48,00. Dou fé. Maringá, 01 de junho de 1.976. O Titular

R.3/1713 CRPH.Nº.ER.31/603. EM 3º GRAU. Credor:- Banco Noroeste do Estado de São Paulo S/A., agencia local. Emitente:-/ Antonio Rossi, CPF.107.732.669 e sua mulher Laura Rossi. Emissão:- Maringá, 15 de outubro de 1.976. Valor:-Cr$ 24.795,00. Juros:- 12% ao ano, sendo 3% ao ano a comissão de fiscalização. Vencimento e praça de pagamento:-13 de junho de 1.977, nesta cidade. Penhor registrado sob nº.921, livro 3. Dou fé. Maringá, 29 de outubro de 1976. Custas:-Cr$.100,00. O Titular:-

R.4/1713 CRPH.nº.ER78/058. EM 4º GRAU. Credor:- Banco Noroeste do Estado de São Paulo S/A., agência local. Emitente:- ANTONIO ROSSI, CPF.107.732.669. Emissão:- Maringá, 06 de maio de 1.977. Valor:- Cr$.18.593,00. Juros:- 15% ao ano. Vencimento e praça de pagamento:- em 26 de outubro de 1.977, nesta cidade. Penhor registrado sob nº.1630, livro 3. Dou fé. Maringá, 19 de maio de 1.977. Custas:- Cr$.72,00. O Titular:-

Av.5/1713 Conforme Carta de Autorização assinada pelo credor em 20.06.77, arquivada sob nº.3192, pasta 6, neste Oficio,-/ procedo a baixa do R.3/1713, acima registrado, tendo em vista a liquidação total da dívida. Dou fé. Maringá, 18 de julho de 1.977. Custas:- Cr$.36,00. O Titular:-

Av.6/1713 Nos termos da Carta de Autorização, expedida pelo Banco Credor, em 25/04/83, que fica arquivada nesta matrícula procedo ao cancelamento da cédula registrada sob nº.04 nesta matrícula, tendo em vista a liquidação total da / dívida. Dou fé. Maringá, 26 de abril de 1.983. Custas:- Cr$-261,00. O Titular:-

segue no verso...

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Av.7/1713 Nos termos da Carta de Autorização, expedida pelo Banco Credor, em 25/04/83, que fica arquivada nesta matrícula procedo ao cancelamento da cédula registrada sob nº.02 nesta matrícula, tendo em vista a liquidação total da dívida. Dou fé. Maringá, 26 de abril de 1.983. Custas:- Cr$-261,00. O Titular:-

Av.8/1713 Nos termos do requerimento de ANTONIO ROSSI, procedo a retificação do nome da mulher do proprietário Antonio / Rossi, que por ocasião da abertura da matrícula, constou Laura Rossi, quando que o correto é Laura da Costa Rossi, conforme documento comprobatório que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-60,00 VRC. O Titular:-

Av.9/1713 Nos termos do requerimento de ANTONIO ROSSI, procedo à esta averbação para constar o novo Código do imóvel no INCRA, que é: nº.715.107.008.907-0, área total 43,5 ha; módulo fiscal 14 ha; nº.de módulos fiscais,3,02 ha; fração ninima de parcelamento 2,0ha. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-60,00 VRC. O Titular:-

R.10/1713 Doadores:-ANTONIO ROSSI e sua mulher LAURA DA COSTA ROSSI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, ele agricultor, portador da CI.RG.429.971-PR e CPF. 107.732.669-68, ela do lar, portadora da CI.RG.6.515.795-0-PR e CPF.851.467.739-04. Donatários:- ARIVALDO ROSSI, agricultor, portador da CI.RG.3.952.850-9-PR e CPF.532.766.639-53, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Marli Maniuc Peres Rossi, do lar, filha de Miguel Peres Garcia e Maria Maniuc Peres, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; LEONILDA ROSSI DO NASCIMENTO, do lar, filha de Antonio Rossi e Aparecida de Moraes Rossi, casada sob o regime de comunhão de bens, com Armando Gonçalves do Nascimento, agricultor, portador da CI.RG.1.282.801-PR, inscritos no CPF.226.724.009-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; LEONTINA ROSSI BRANZAN, brasileira, viúva, do lar, portador da CI.RG.176.207-MS e CPF.221.048.102-30, residente e domiciliada em Paiçandu-PR; AGNALDO ROSSI, motorista, portador da CI.RG.12.692.119-SP, inscrito no CPF.197.411.629-87, casado sob o regime de comunhão de bens, com Maria de Lourdes Salvadego Rossi, do lar, portadora da CI.RG.13.013.072-SP e CPF.090.409.598-88, brasileiros, residentes e domiciliados em Jandira-SP, na Rua Rita do Nascimento Duca, 103, Jardim Belmont; e IRINALDO ROSSI, motorista, portador da CI.RG.12.692.118-SP e CPF.204.871.189-87, casado sob o regime de comunhão universal de bens, com Lucinei Freitas da Silva Rossi, costureira, portadora da CI.RG.17.218.632-SP e CPF.124.178.938-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Antonio Correa, 93, Vila Guaraciaba, em Santo André-SP. Título:- DOAÇÃO - Pública do Tabelionato de Flórida-PR., em 05 de setembro de 1.994, livro 41/N, fls.107. Valor:-R$.20.939,04(vinte mil, novecentos e trinta e nove reais e quatro centavos). Guia de recolhimento GR-4 - ITCMD, recolheram R$.837,56 referente a 4% sobre o valor de R$.20.939,04. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-3.652,00 VRC. O Titular:-

R.11/1713 Pela Escritura referida no registro nº.10 nesta matrícula, os doadores reservaram para si o Usufruto Vitalício, do imóvel, avaliado em R$.20.939,04, constando que por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá à do sobrevivente. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-3.652,00 VRC. O Titular:-

segue à fls. 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fernando Matsuzawa - Registrador

República Federativa do Brasil
Estado do Paraná
Comarca de Maringá
Av. Duque de Caxias, 882, Sl.803, Torre 2

MATRÍCULA	FOLHA	RUBRICA
1.713	02	

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Av.12/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 346.961 de 20/01/2020. **ÓBITO**.
Conforme requerimento do proprietário, assinado nesta cidade, em 20 de janeiro de 2020, acompanhado da cópia autenticada da certidão de óbito nº 8.723, livro C-022, fls. 295, do 2º Serviço de Registro Civil local, procedo esta averbação para constar o óbito de ANTONIO ROSSI, ocorrido em 15/10/2006, passando o usufruto vitalício registrado sob nº 11 a ser exercido na sua totalidade pela usufrutuária LAURA DA COSTA ROSSI.
FUNREJUS recolhido.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 60,80.
Maringá, 27 de janeiro de 2020. ci. Registrador: Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 96/2018

Av.13/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 346.961 de 20/01/2020. **ÓBITO**.
Conforme requerimento mencionado na Av-12, acompanhado da cópia autenticada da certidão de óbito matrícula nº 079921 01 55 2017 4 00178 130 0056665 09, do 1º Serviço de Registro Civil local, procedo esta averbação para constar o óbito de LAURA DA COSTA ROSSI, ocorrido em 14/12/2017.
FUNREJUS recolhido.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 60,80.
Maringá, 27 de janeiro de 2020. ci. Registrador: Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 96/2018

Av.14/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 346.961 de 20/01/2020. **CANCELAMENTO**.
Conforme requerimento mencionado na Av-12, averbo o cancelamento **do usufruto vitalício** registrado sob nº 11, tendo em vista o falecimento da usufrutuária LAURA DA COSTA ROSSI.
ITCMD recolhido conforme guia mencionada no registro nº 10.
FUNREJUS recolhido.
Emolumentos: 1.078,00 VRC igual a R$ 208,05.
Maringa, 27 de janeiro de 2020. ci. Registrador: Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 96/2018

Av.15/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **CADASTRO AMBIENTAL RURAL**.
Conforme Escritura Pública de Ineventário com Sobrepartilha Amigável de Bens, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Marialva-PR, em 28 de janeiro de 2021, livro 00066-N, fls 103/109, acompanhada do Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se registrado no CAR sob nº **PR-4115200-D96DCB7026CA42C4A6F2E119570EA55C (em conjunto)**, em 20/04/2015.
FUNREJUS recolhido R$ 17,09.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 68,36. FUNDEP: R$ 3,4180, ISS: R$ 1,3672, SELO: 5,25, FUNARPEN: 0187905AVAA00000011480212.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Av.16/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **CADASTRO DO NIRF**.
Conforme Escritura Pública mencionada na Av-15, acompanhada da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da
Continua no verso

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fernando Matsuzawa - Registrador

República Federativa do Brasil
Estado do Paraná
Comarca de Maringá
Av. Duque de Caxias, 882, Sl.803, Torre 2

MATRÍCULA	FOLHA	RUBRICA
1.713	03	

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

sua mulher MARIA DE LOURDES SALVADEGO ROSSI, casados em 17/02/1973; e IRINALDO ROSSI e sua mulher LUCINEI FREITAS DA SILVA ROSSI, casados em 03/12/1977, todos já qualificados.
ADQUIRENTE: **ARIVALDO ROSSI**, brasileiro, casado com MARLI MANIUC PERES ROSSI (portadora da CI/RG nº 6.823.203-1-SSP/PR e inscrita no CPF nº 032.367.469-04), em 07/01/1989, residente e domiciliado na Rua Rio Jaguaribe, nº 1772, Conjunto Branca Vieira, Maringá-PR, já qualificados.
TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Marialva-PR, em 28 de janeiro de 2021, livro 00066-N, fls 110/118, a **parte ideal de 80%** do imóvel desta matrícula foi vendida por R$ 733.333,31 (setecentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e um centavo), na forma mencionada no título, com **cláusula resolutiva** nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475 do Código Civil.
Declaração de quitação de ITBI nº 1.238/2021 de 26/02/2021, recolhido R$ 34.600,19.
FUNREJUS pelo notário. CNIB negativa. Emitida DOI.
Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R$ 935,70. FUNDEP: R$ 46,7850. ISS: R$ 18,7140. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905CVAA0000000610621X.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Av.20/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.959 de 27/07/2021. **CANCELAMENTO**.
Conforme requerimento de LEONTINA ROSSI BRANZAN, assinado nesta cidade, em 17 de março de 2021, averbo o **cancelamento** da cláusula resolutiva mencionada no registro nº 19, nesta matrícula.
FUNREJUS isento (art. 3º, VII, b, 4, da Lei nº 12.216/98).
Emolumentos: 630,00 VRC igual a R$ 136,71. FUNDEP: R$ 6,8355. ISS: R$ 2,7342. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905PCAA0000000059421I.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02

MATRÍCULA	FOLHA
1.713	02 V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

União de Imóvel Rural emitida em 08/02/2021, pela Secretaria da Receita Federal, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui o Número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 3.973.620-2 (em conjunto)**.
FUNREJUS recolhido R$ 17,09.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 68,36. FADEP: R$ 3,4180, ISS: R$ 1,3672. SELO: 5,25. FUNARPEN: 0187905AVAA00000011481210.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Av.17/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **ÓBITO**.
Conforme Escritura Pública mencionada na Av-15, acompanhada da cópia autenticada da certidão de óbito matrícula nº 0880130155 2019 4 00003 039 0000039 77, do Serviço de Registro Civil Distrital de Tupinambá-PR, procedo esta averbação para constar o óbito de ARMANDO GONÇALVES DO NASCIMENTO, ocorrido em 17/08/2019.
FUNREJUS recolhido R$ 17,09.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 68,36. FUNDEP: R$ 3,4180. ISS: R$ 1,3672. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905AVAA0000001148221Y.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

R.18/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **PARTILHA**.
TRANSMITENTE: Espólio de ARMANDO GONÇALVES DO NASCIMENTO, já qualificado.
ADQUIRENTES: viúva-meeira: **LEONILDA ROSSI DO NASCIMENTO**, aposentada, portadora da CI/RG nº 7.204.761-3-SSP/PR e inscrita CPF nº 018.549.679-24, residente e domiciliada na Agua Guarujá, Distrito de Tupinambá, Astorga-PR; e herdeiro filho: **LAERSON GONÇALVES DO NASCIMENTO**, brasileiro, casado com JOANA APARECIDA BRAGANTIN DO NASCIMENTO (vendedora, portadora da CI/RG nº 7.830.597-5-SSP/PR e inscrita no CPF nº 027.275.339-42), sob o regime de comunhão parcial de bens, em 23/01/1988, agricultor, portador da CI/RG nº 4.449.534-1-SSP/PR e inscrito no CPF nº 633.889.019-53, residentes e domiciliados na Agua Guarujá, Distrito de Tupinambá, Astorga-PR.
TÍTULO: Conforme Escritura Pública mencionada na Av-15, dos bens deixados por falecimento de ARMANDO GONÇALVES DO NASCIMENTO, a **parte ideal de 20%** do imóvel desta matrícula, estimado em R$ 181.167,46 (cento e oitenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e seis centavos), foi **partilhada** na proporção de **50%** para a viúva meeira e 50% para o herdeiro-filho.
GR-PR - Causa Mortis - ITCMD, recolhido R$ 8.152,54 em 12/11/2020 (em conjunto) - Declaração nº 202000052758-6.
FUNREJUS pelo notário. CNIB negativa. Emitida a DOI.
Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R$ 935,70. FUNDEP: R$ 46,7850. ISS: R$ 18,7140. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905CVAA00000006104211.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

R.19/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.347 de 13/07/2021. **VENDA E COMPRA**.
TRANSMITENTES: LEONILDA ROSSI DO NASCIMENTO; LAERSON GONÇALVES DO NASCIMENTO casado com JOANA APARECIDA BRAGANTIN DO NASCIMENTO, ora assistente; LEONTINA ROSSI BRANZAN, aposentada, residente e domiciliada na Rua Elias Defune, nº 138, Jardim Pioneiros, Paiçandu-PR; AGNALDO ROSSI e
Continua na folha 3

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02

ATO ADMINISTRATIVO Nº 1195/2022, DE 27 DE JUNHO DE 2022

DECRETO Nº 1195 / 2022

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, diante do contido na CI nº 2022061437-GSECS,

D E C R E T A

Art.1º Fica Exonerado(a), CARLOS HENRIQUE CARDOZO, matrícula 74295, a partir de 27 de Junho de 2022, do cargo de provimento em comissão de SECRETÁRIO(A) MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, símbolo SUBSÍDIO, com lotação no(a) SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA - SEINFRA.

Art.2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art.3º Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, 27 de Junho de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas**, **Secretário de Governo**, em 27/06/2022, às 11:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Faustino Sergio Maximilla**, **Secretário(a) de Gestão de Pessoas**, em 27/06/2022, às 11:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas**, **Prefeito Municipal**, em 27/06/2022, às 11:19, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0418908** e o código CRC **5457FBA1**.

Referência: Processo nº 01.22.00032968/2022.15 SEI nº 0418908

SECRETARIA DE GESTÃO DE PESSOAS

PORTARIA Nº 125/2022 - SEGEP

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE GESTÃO DE PESSOAS DA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais,

RESOLVE:

I. TORNAR SEM EFEITO a Portaria nº 84/2022-SEGEP, publicada em 10/05/2022, que determina a instauração de Sindicância para apurar a responsabilidade funcional dos Servidores Públicos, haja vista que tal instauração se deu por meio da Portaria nº115/2022-SEGEP, publicada em 09/06/2022.

mosele & tozzi engenharias

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

2022

GLEBA RIBEIRAÇÃO MARINGÁ – MARINGÁ - PR

Cascavel 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO PARANÁ
PERITO
NÚMERO 1260
IBAPE-PR
Validade: 03/23
ASSOCIADO

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO

SOLICITANTE: Prefeitura de Maringá.

INTERESSADOS: Leonilda Rossi do Nascimento
Laerson Gonçalves do Nascimento
Leontina Rossi Branzan
Agnaldo Rossi
Amaria de Lourdes Salvadego Rossi
Irinaldo Rossi
Lucinei Freitas da Silva Rossi
Arivaldo Rossi
Marli Maniuc Peres Rossi

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Laudo de Avaliação para Desapropriação elaborado para o Decreto Nº 1191/2022 do Município de Maringá – PR de 23 de junho de 2022. Com seguinte conteúdo:

"DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, para implantação de obras e melhorias públicas, o Lote de terras 214-C (duzentos e quatorze C), com área de 193.600,00 m², na Gleba Ribeirão Maringá.

Art. 2º As áreas de terras mencionadas estão descritas e confrontadas nos mapas e na matrícula que integram o presente Decreto na forma do seu Anexo I.

Art. 3º Fica a Procuradoria-Geral do Município autorizada a promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários para a efetivação da mencionada desapropriação, na forma da legislação vigente, podendo alegar em Juízo a urgência prevista no art. 15 do Decreto- Lei 3.365/1941.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação."

O profissional que sobrescreve este laudo esclarece não ter qualquer interesse pessoal no resultado da ação e que também não tem qualquer envolvimento com as Partes presentes no Processo. Ainda, esclarece que não atua no mercado imobiliário com compra e venda de imóveis.

O Técnico que autor deste laudo efetuou levantamento e coleta de dados na região de influência do imóvel, conforme recomenda a norma brasileira ABNT, NBR 14.653, partes 1 (procedimentos gerais), parte 3 (imóveis rurais) para a elaboração deste Laudo.

Este trabalho por se constituir em um Laudo Técnico de Avaliação para Desapropriação, não visa à condução de experimentos, e sim apenas conclusões com base, análise à bibliografia específica, Normas Técnicas consultadas, documentos juntados demandante.

Trata-se ainda, de estudo avaliatório sobre um imóvel rural. Este valor é baseado na premissa de "Maior e Melhor Aproveitamento" dos bens (High and Best Use) definido como: o uso, entre o razoavelmente provável e o legalmente possível, identificado como o fisicamente viável, sustentável de forma adequada, exequível financeiramente e que resulta no maior valor do imóvel (American Institute of Real Estate Appraisers – 1983).

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

O profissional Eng. Agrônomo Bruno José Tozzi com Registro no CREA –PR 114.682/D e IBAPE-PR 1.260, vem apresentar este Laudo Pericial Técnico que obedece às diretrizes preconizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Pericias – IBAPE, Estatuto da Terra, Código Florestal e demais práticas recomendadas por entidades referenciais na área de Engenharia de Avaliações.

É consignado que o laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, avaliações de bens, registrado no INMETRO como NBR 14653 - Parte 01(procedimentos Gerais) e Parte 03 (Imóveis Rurais).

- Na documentação fornecida, constituída no Decreto Nº 1191/2022 do Município de Maringá – PR de 23 de junho de 2022 e Matrícula 1.713 do registro de imóveis do 1° Ofício da comarcar de Maringá PR.

- Vistoria do imóvel, realizada em 30/09/2022.

- É consignado, que não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações in loco foram feitas sem auxílio de instrumento de medição, sendo que as informações obtidas foram tomadas de boa fé como projetos e matrícula repassados. Para conferência das medidas das construções existentes no imóvel e amostras foram utilizadas:

  - Medições via satélite pelo programas: Google Earth Pro e Qgis.

  - Cadastros da Prefeitura Municipal e

  - CAR – Cadastro Ambiental Rural.

- O critério adotado para a Avaliação e formação dos preços do imóvel, foi sua utilização atual (imóvel para agricultura), como também as características dos imóveis da região.

- Os valores adotados e apresentado no Laudo são referentes aos anunciados nas amostras pesquisadas, ou seja, foi adotado as unidades de comercialização em R$/m², Valor por Hectare, Valor por Alqueire Paulista e Sacas de Soja, que foram todos convertidos em R$/hectare para homogeneização da pesquisa.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO.

UNIDADE MORFOESTRUTURAL: Bacia Sedimentar do Paraná.

UNIDADE MORFOESCULTURAL: Segundo e Terceiro Planalto Paranaense e Planícies.

SUB-UNIDADE MORFOESCULTURAL: Denominada Planalto de Maringá, apresenta dissecação Baixa e ocupa uma área de 4.125,23 km² que corresponde a 25,00% do Terceiro Planalto. A classe de declividade predominante é menor que 6% em uma área de um total de 2.215,64 km². Em relação ao relevo, apresenta um gradiente de 400 metros com altitudes variando entre 340 (mínima) e 740 (máxima) m.s.n.m. (metros sobre o nível do mar). As formas predominantes são topos alongados e aplainados, vertentes convexas e vales em "V" modeladas em rochas da Formação Serra Geral.

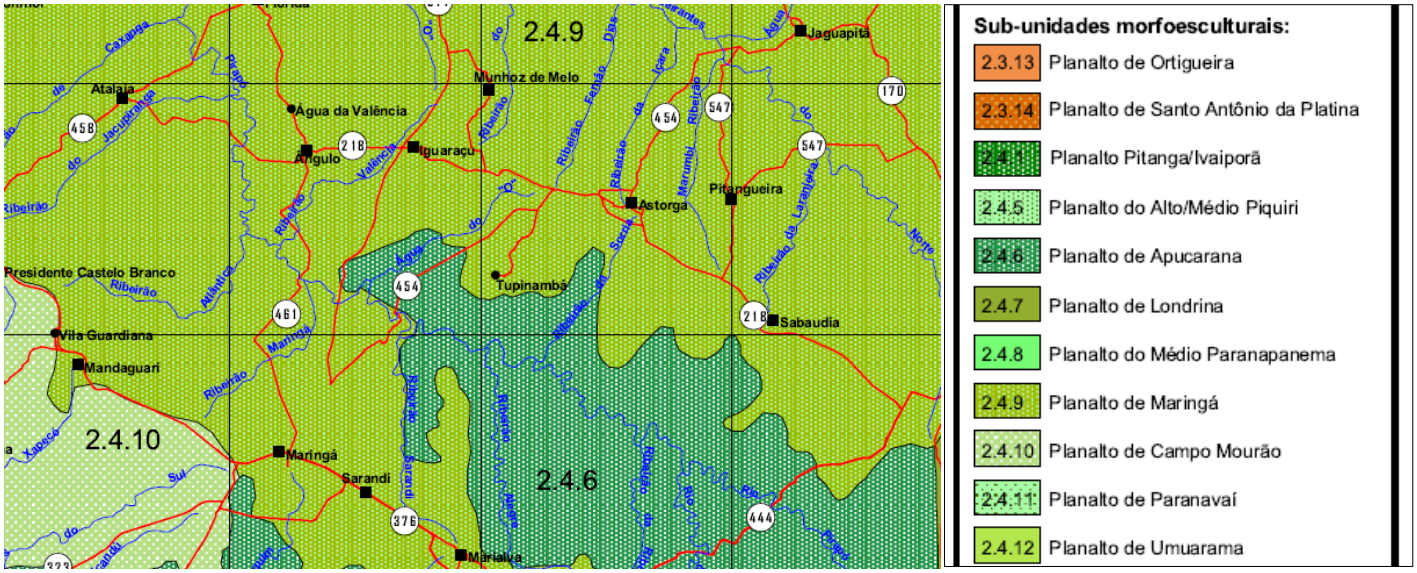


Figure 1 - Folha com Sub-unidades morfoesculturais, região de Maringá 2.4.9.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

3. DIAGNÓSTICO DO MERCADO IMOBILIÁRIO REGIONAL.

DADOS DO MUNICÍPIO PESQUISADO.

Maringá é um município brasileiro do estado do Paraná, sendo uma cidade média-grande planejada e de urbanização recente. É a terceira maior do estado e a sétima da região sul do Brasil em relação a sua população

Sua população, conforme estimativas do IBGE de 2021, era de 436.472 habitantes, e sua Região Metropolitana com mais de 800.000 habitantes (dados IBGE/2020).

destaca-se hoje pelo setor de comércio e prestação de serviços a agricultura é fundamental para o município. A atividade agrícola diversificou-se, além do café, hoje se plantam milho, trigo, algodão, feijão, amendoim, arroz, cana-de-açúcar, e principalmente soja.

O município tem uma área total de 473.064.190 m², sendo 128.260.000 m² de área urbana e 340.864.260 m² de área rural. O solo da região é de predomínio latossolo roxo-distrófico.

O clima é tropical de monção, devido ao fato de a temperatura média do mês mais frio ter se tornado superior a 18 °C, com o mês menos chuvoso com média de pluviosidade inferior a 60 mm.

DESEMPENHO DO MERCADO

( ) recessivo **(X) normal** ( ) aquecido

O mercado de imóveis da região de Maringá - PR encontra-se **NORMAL**, conforme ficou constatado com a pesquisa realizada na região, onde se constatou-se preços médios das terras como sendo um dos maiores a nível estadual.

NÚMERO DE OFERTAS

( ) baixa ( ) média **(X) alta**

A quantidade de ofertas de bens similares ao Avaliando, **é ALTA**, conforme ficou constatado com a pesquisa imobiliária na região que demonstram existir abundante número de imóveis em oferta.

LIQUIDEZ MÉDIA DE IMÓVEIS NA REGIÃO

( ) baixa **(X) média** ( ) alta

Considerando as condições de mercado e oferta demonstram que na região imóveis comparáveis com o avaliando, tendem a uma certa demorar a serem vendidos, isso pelo elevado valor que atingem, bem como os prazos de pagamento serem também estendidos e pela grande quantidade de ofertas mas baixas identificação de transações. Sendo assim existe uma **LIQUIDEZ MÉDIA para o cenário imobiliário local de imóveis pesquisados**.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO.

ENDEREÇO COMPLETO: Lote 214-C. Gleba Ribeirão Maringá.

Coordenadas Geográficas Central Lat. -23º18’50.1” Long. -51º53’12.3”.

MATRÍCULA DO IMÓVEL: Número -1.713. Registro de imóveis - 1° Ofício da Comarcar de Maringá– PR.

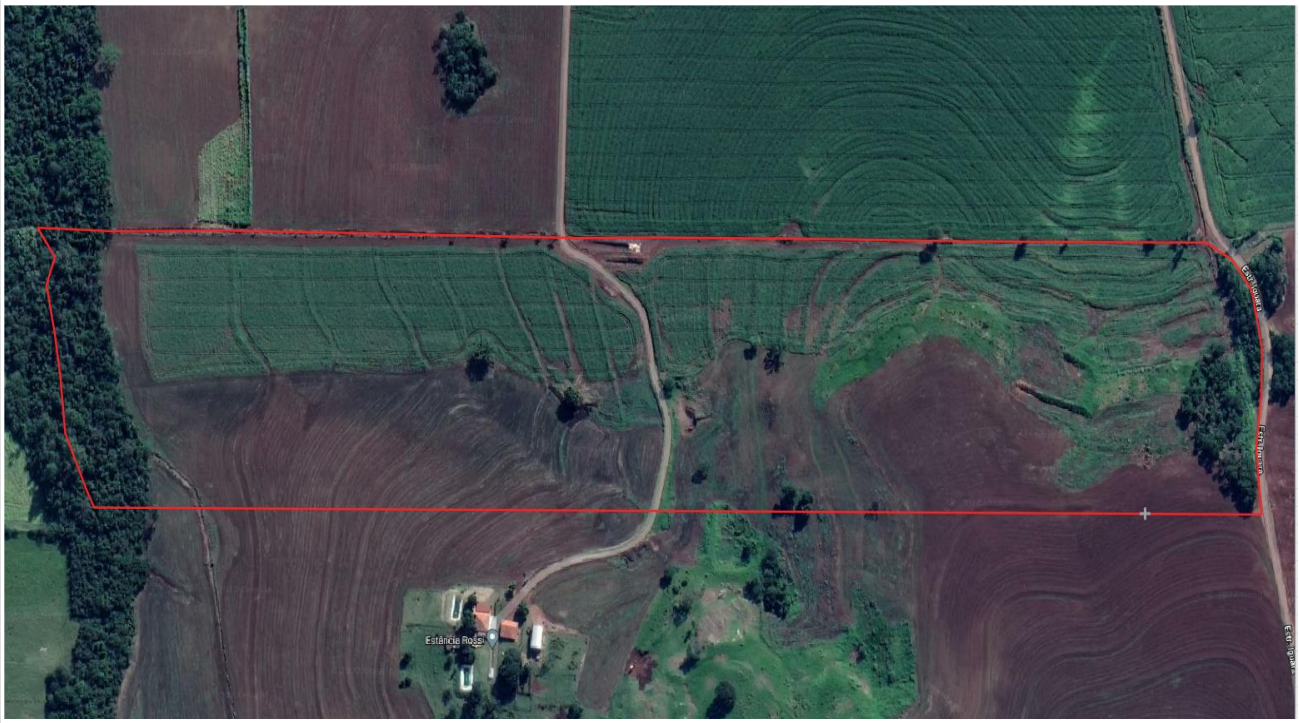
CAR – CADASTRO AMBIENTAL RURAL: PR-4115200-D96DCB7026CA42C4A6F2E119570EA55C.

GEOREFERENCIAMENTO: Sem.

TIPOS DE OCUPAÇÃO: Agricultura.

OBJETO: Imóvel Rural.

AMOSTRA					
QUADRO DE ÁREAS (ha)					
ÁREA TOTAL	19,36	ÁREA ABERTA	91,68 %		
ÁREA APP	1,61	ÁREA FECHADA	8,32 %		



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CLASSIFICAÇÃO DECLIVIDADE:

A declividade é a inclinação do relevo em relação ao plano horizontal. Esse aspecto do terreno é uma das principais características geomorfológicas limitantes da utilização do terreno para fins agrícolas tanto no tráfego de maquinário quando no manejo e conservação de solo e a fertilidade. Tais aspectos que estão diretamente ligados a valorização ou desvalorização de imóvel rurais.

Os dados levantados de declividade constante no banco de dados do ITCG – Instituto de Terras e Cartografia e Geociências do Paraná:

sendo a declividade presente no imóvel avaliando a seguinte:

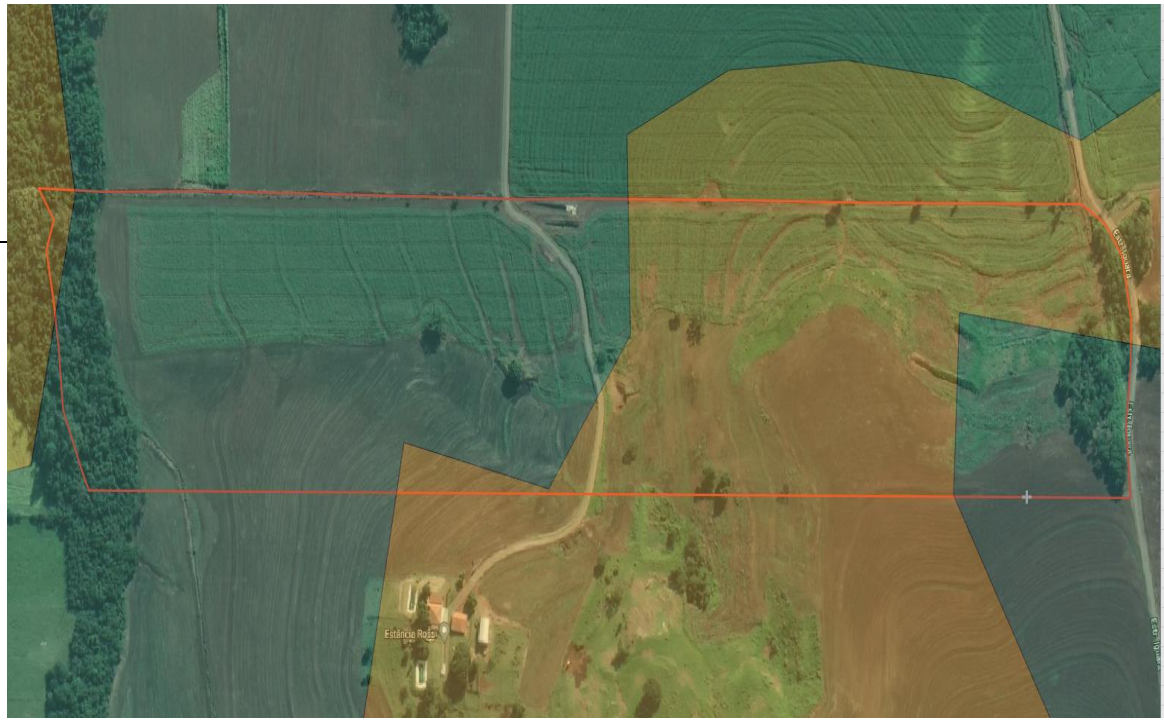
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)

10 a 20

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

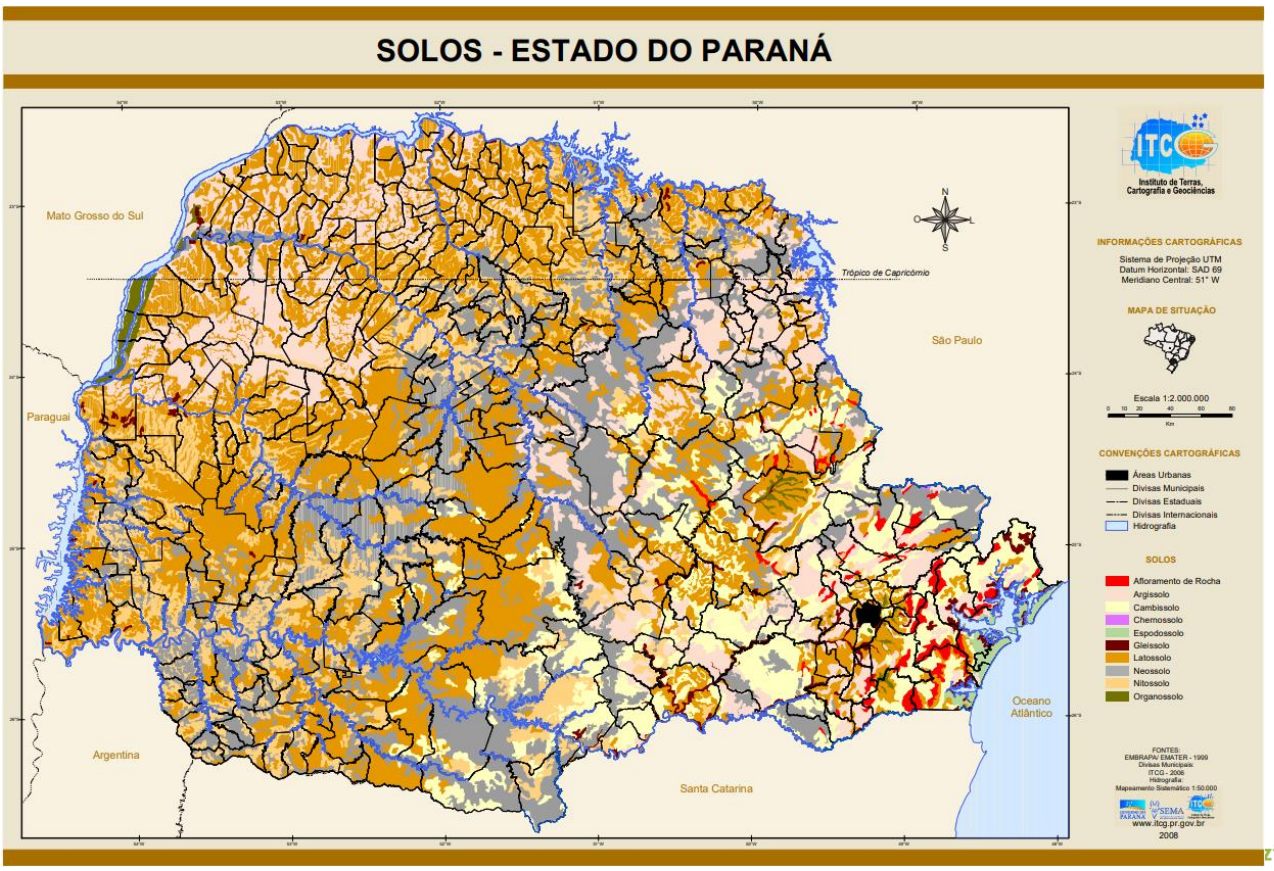
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA:

O Sistema Brasileiro de Classificação de Solos (SiBCS), no qual os solos são agrupados em categorias segundo propriedades em comum e recebem denominações próprias e condizentes com o estágio atual do conhecimento científico.

O sistema de identificação, classificação e mapeamento dos solos do Brasil No Quadro 1 são relacionadas as ordens de maior ocorrência no Estado e, de forma resumida, são dados os conceitos, além de algumas informações sobre as qualidades e limitações ao uso agrícola e os significados do ponto de vista ambiental e urbano.

Classe (ordem)	Termos de conotação ou memorização
Neossolos	Solos jovens em início de formação (sem horizonte B). Nome derivado do grego neos (novo)
Cambissolos	Solos com horizonte B incipiente e em estágio inicial de formação
Argissolos	Solos com acumulação de argila no horizonte B
Nitossolos	Solos com agregados do horizonte B com superfícies brilhantes. Nome derivado do latim nitidus (brilhante)
Latossolos	Solos velhos e profundos
Espodossolos	Solos muito arenosos com acúmulo de matéria orgânica e compostos de ferro e alumínio no horizonte B
Gleissolos	Solos com cores acinzentadas. Nome derivado do russo gley (massa pastosa)
Organossolos	Solos com altos teores de matéria orgânica.

Figura 1 - Principais classes de solos encontrado no Paraná. Fonte: Conhecendo os Principais Solos do Paraná.



sendo a classificação pedológica presente no imóvel avaliando a seguinte:

CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	**Argiloso**	**sim**	1

Legenda: NITOSSOLOS VERMELHOS Eutroférricos

Nitossolos:

a) Conceito: são solos caracterizados pela presença de um horizonte B cujos agregados apresentam em sua superfície brilho característico (reluzente). Esse brilho pode ser causado pela presença de argila vinda dos horizontes superficiais do solo em suspensão na água, ou de superfícies alisadas formadas por expansão e contração das argilas do solo.

b) Ocorrência: são predominantes em 15% do território paranaense, principalmente nas regiões de rochas basálticas (norte, oeste e sudoeste do estado) e em relevos moderadamente declivosos.

c) Significado agrícola: no Paraná, são, em sua maioria, de boa fertilidade, embora possam ocorrer em relevos mais acidentados que prejudicam a mecanização dos solos ou aumentam o risco de erosão.

d) Significado ambiental: quando em relevos ondulados e mal manejados, a erosão é um fator preocupante nestes solos.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CLASSIFICAÇÃO TEXTURA DE SOLO:

É a reunião de uma ou mais classes de textura (Figura 1). Registrados em notação simples, binária ou ternária, são utilizados os seguintes grupamentos texturais:

• Textura arenosa – material que compreende as classes texturais areia e areia franca, ou seja, teor de areia menos teor de argila > 700 g kg-1;

• Textura média – material com menos de 350 g kg-1 de argila e mais de 150 g kg-1 de areia, excluídas as classes texturais areia e areia franca;

• Textura argilosa – material com conteúdo de argila entre 350 g kg-1 e 600 g kg-1;

• Textura muito argilosa – material com conteúdo de argila superior a 600 g kg-1;

• Textura siltosa – material com menos de 350 g kg-1 de argila e menos de 150 g kg-1 de areia.

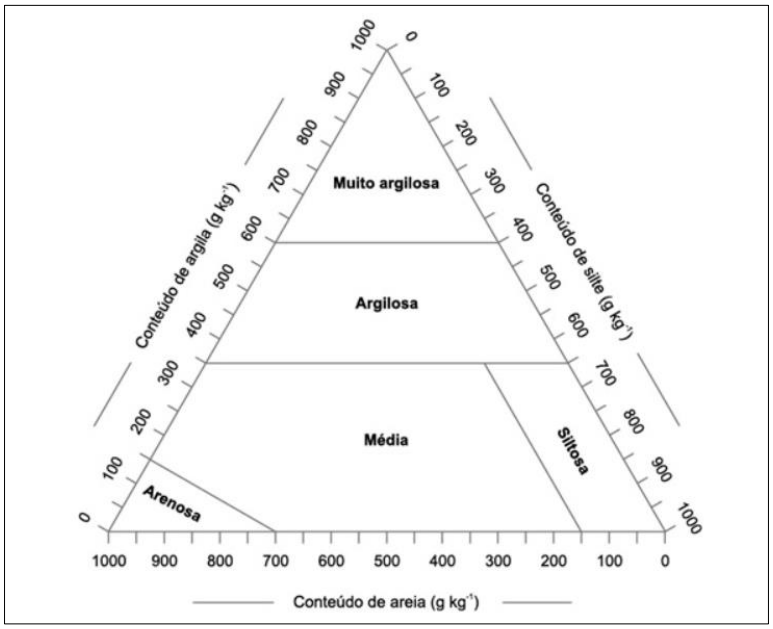


Figure 2 - Guia para Agrupamento de Classes de Textura.

A classificação de Textura de Solo do imóvel avaliando encontra-se a seguir:

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	**Argiloso**	**sim**	1

Legenda:

Textura

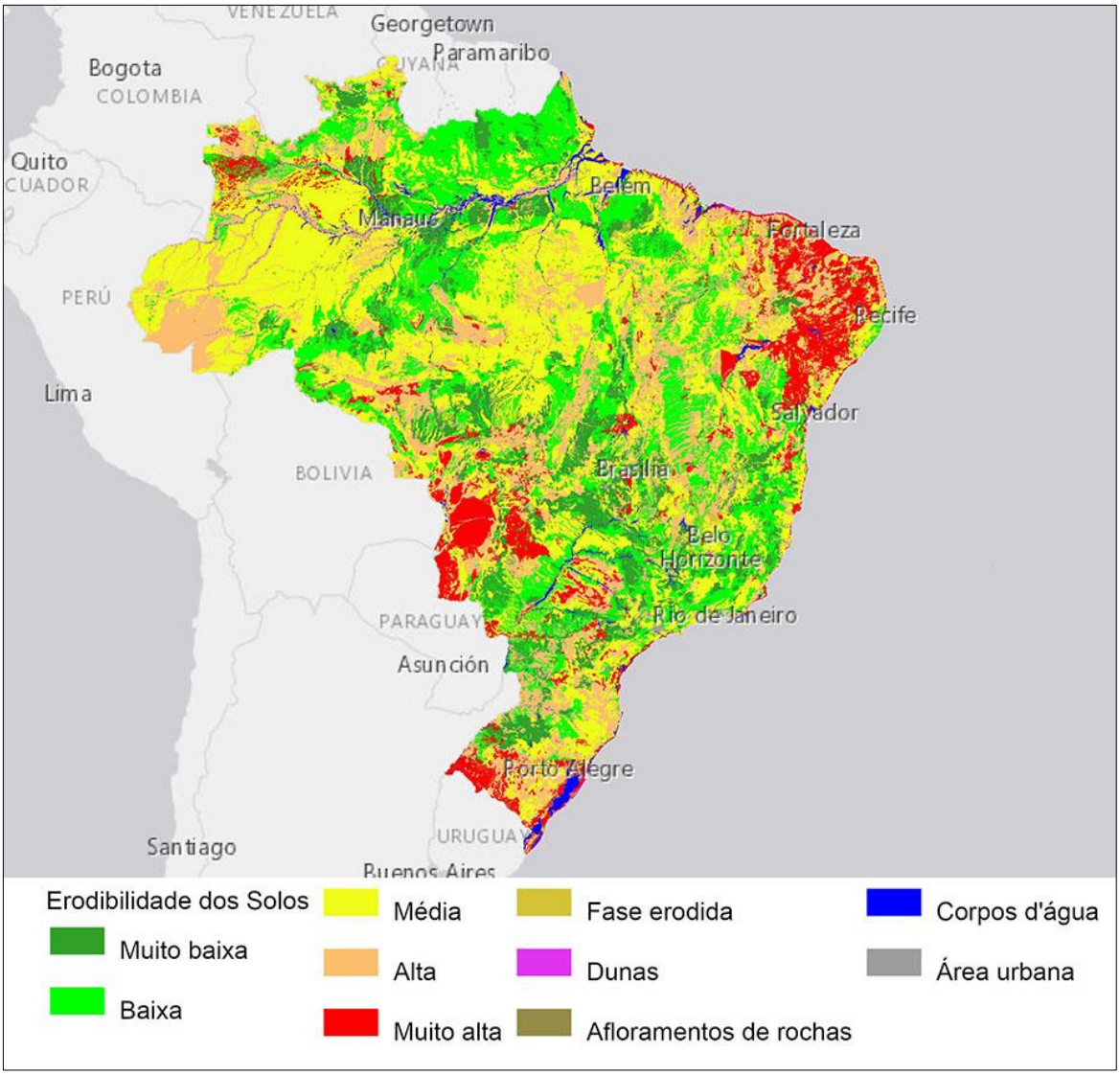
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CLASSIFICAÇÃO ERODIBILIDADE DE SOLO:

O Mapa da Erodibilidade dos Solos à Erosão Hídrica do Brasil constitui um modelo espacial, em escala nacional, que expressa a capacidade do solo em resistir à erosão hídrica. Corresponde ao fator K da Equação Universal de Perda de Solo (USLE - Universal Soil Loss Equation; Wischmeier) (Wischmeier e Smith, 1978; Renard et al., 1997), que é influenciado apenas pelos atributos intrínsecos do solo, como a granulometria, a estrutura, o conteúdo de carbono orgânico, a permeabilidade, a profundidade, a presença ou ausência de camada compactada e a pedregosidade (Wischmeier e Smith, 1978; Ramalho-Filho e Beek, 1995). Portanto, aqueles extrínsecos, como as condições climáticas, de relevo e cobertura vegetal (Ramalho-Filho e Beek, 1995), não foram avaliados na geração do modelo espacial de erodibilidade dos solos. Os níveis de erodibilidade são representados em cinco (05) classes nominais de intensidade – Muito Baixa; Baixa; Média; Alta; Muito Alta.

Elaboração: Embrapa Solos
Ano: 2020
Abrangência Geográfica: Nacional
Escala geográfica: 1:250.000
Aplicação: Estudos agroambientais



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

A classificação quanto a Erodibilidade de Solo do imóvel avaliando encontra-se a seguir:

CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa	sim	1

CLASSIFICAÇÃO DE CAPACIDADE DE USO DE TERRA DO IMÓVEL:

A classificação de qualquer objeto tem por finalidade ordenar os conhecimentos a seu respeito de maneira simples e precisa. Objetos iguais ou semelhantes em suas características e propriedades são agrupados nas mesmas classes.

No âmbito da ciência do solo, as inúmeras classificações existentes podem ser reunidas em duas categorias distintas: classificação pedológica (ou taxonômica) e classificação técnica. Na primeira, os solos são agrupados a partir de uma quantidade muito grande de propriedades e características em comum, na maior parte dos casos tendo por base aqueles que refletem processos genéticos similares. Na classificação técnica (ou interpretativa), os indivíduos são agrupados em função de determinadas características de interesse prático e específico, que por sua vez determina o manejo. Há, assim, grupamentos de terras em função de sua arabilidade com irrigação e subsequente drenagem; grupamentos por risco de erosão; por necessidade de calagem; em função da capacidade máxima de uso; entre outros.

O sistema de capacidade de uso é uma classificação técnica, representando um grupamento qualitativo de tipos de solos sem considerar a localização ou as características econômicas da terra: diversas características e propriedades são sintetizadas, visando à obtenção de classes homogêneas de terras, em termos de propósito de definir sua máxima capacidade de uso sem risco de degradação do solo, especialmente no que diz respeito à erosão acelerada.

O Sistema de Classes de Capacidade de Uso tem quatro níveis hierárquicos: Grupos, Classes, Subclasses e Unidades. Como o trabalho em questão tem por finalidade valoração da terra, será trabalhado apenas os níveis de grupo e classes, condizente com as metodologias estaduais de identificação que serão apresentadas ao longo deste trabalho (SEAB/DERAL):

Grupos

Os grupos se subdividem em A, B e C, letras que indicam o grau de intensidade do uso da terra:

Grupo A – terras passíveis de qualquer utilização, de acordo com as indicações das restrições das classes de I a IV.

Grupo B – terras impróprias para cultivos intensivos e extensivos, suportam cultivos, pastagens e reflorestamentos com restrições, de acordo com as limitações das classes V a VII.

Grupo C – terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C.

Classes

As classes são nomeadas por algarismos romanos de I a VIII, os quais indicam o grau de limitação de uso. Cada classe tem o mesmo grau de limitação, ou seja, tem a mesma limitação de uso ou o mesmo risco potencial de degradação.

Subclasses

Indicam o tipo de limitação, agrupado nas subclasses: erosão, solo, água e clima.

Unidades

Especificam a natureza da limitação da subclasse e são importantes para orientar a recomendação de uso, e as práticas de manejo específicas.

Recomendação de Uso, Manejo e Práticas Conservacionistas

Classe I – Apta para quaisquer culturas, sem práticas de conservação e correção do solo.

Classe II – Apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo.

Classe III – Apta para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.

Classe IV – Apta para cultivos com mínimo revolvimento do solo; adotando práticas complexas de conservação do solo, pode ser utilizada para manejos que expõem o solo ou mantém o solo sem cobertura em algum período, apenas em cultivos ocasionais ou em extensão bastante limitada.

Classe V – Culturas, pastagens e reflorestamento apenas em situações especiais, indicadas em função do tipo de limitação, em geral excesso de água, com práticas de conservação do solo e da água.

Classe VI – Apta para culturas permanentes, protetoras do solo ou cultivos de pequena extensão com boa cobertura no solo, para pastagens bem manejadas e reflorestamentos com práticas de conservação do solo.

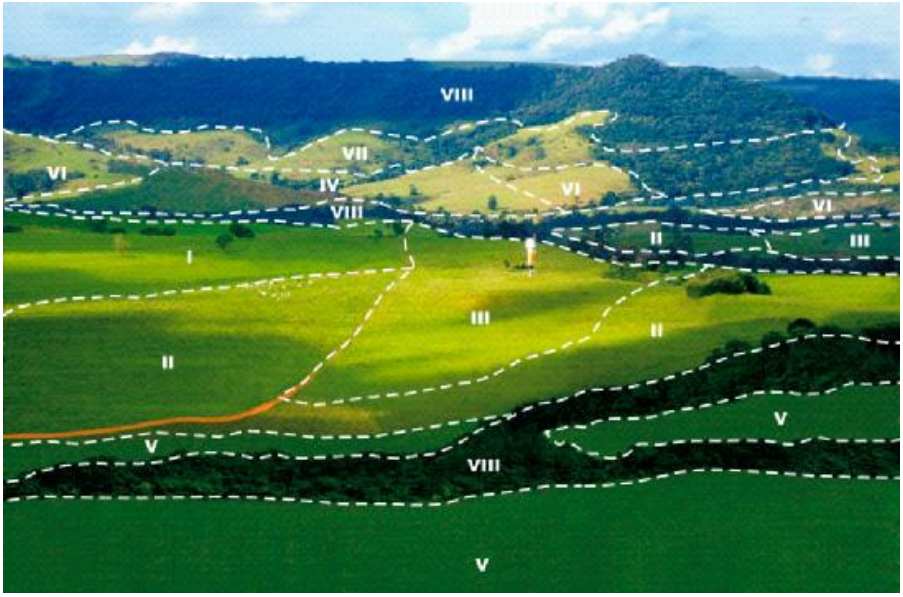
Classe VII – Apta apenas para pastagens bem manejadas, reflorestamentos e cultivos perenes de espécies arbóreas com práticas complexas de conservação do solo e manutenção constante de cobertura no solo.

Classe VIII – Impróprias para culturas, pastagens ou reflorestamentos. Servem como abrigo e proteção para a fauna e flora silvestres, ambiente para recreação e armazenamento de água. Encontram-se também nesta classe as áreas com restrição ao uso agrícola estabelecidas pela legislação, denominadas de Áreas de Preservação Permanente - APP.

As práticas simples de conservação do solo são aquelas que podem utilizar uma prática de forma isolada para a redução da erosão ou melhoria da qualidade do solo, sendo suficiente para evitar a degradação do solo. São práticas vegetativas, edáficas e mecânicas como o preparo e o cultivo em nível, a manutenção de palha na superfície, a adubação adequada, as quais são utilizadas para aumentar a cobertura vegetal ou aumentar a infiltração de água no solo.

As práticas complexas de conservação do solo exigem o planejamento integrado de diversas práticas para controlar o processo erosivo. Geralmente envolvem práticas para controle do escoamento superficial, em geral mecânicas como o terraceamento, associadas com práticas vegetativas e edáficas. Outras práticas para controle do escoamento em estradas e carreadores também precisam estar associadas e previstas no projeto.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br



Segundo a SEAB/DERAL que faz o enquadramento da seguinte forma:

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS – DEB

ANEXO 2 – Tabela de critérios para enquadramento nas classes; conforme BERTONI, J.; LOMBARDI, F. N. Conservação do solo. São Paulo: Ícone, 1990. 345p.

Limitações					Classes de Capacidade de Uso							
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Profundidade Efetiva			1	Muito profundo (> 2m)	X							
			2	Profundo (1 - 2m)	X							
			3	Moderada (0,5 - 1m)		X						
			4	Raso (0,25 - 0,5m)				X				
			5	Muito raso (< 0,25m)						X		
Textura			1	Muito argiloso			X					
			2	Argiloso		X						
			3	Média	X							
			4	Siltosa						X		
			5	Arenosa							X	
			6	Solos orgânicos					X			
Erosão	Laminar		0	Não aparente	X				X			
			1	Ligeira		X						
			2	Moderada			X					
			3	Severa						X		
			4	Muito Severa							X	
			5	Extremamente severa								X
	Sulcos	Superficiais desfeitos c/ prep. do solo)	7	Ocasionais		X						
			8	Frequentes			X					
			9	Muito frequentes				X				
		Rasos (não são desfeitos c/ prep. do solo)		Ocasionais			X					
				Frequentes				X				
				Muito frequentes						X		
		Profundos (não podem ser cruzados c/ máq.)	7	Ocasionais				X				
			8	Frequentes						X		
			9	Muito frequentes							X	
		Voçorocas	9 V	Aparece o horizonte do solo								X
Permeabilidade			1	Excessiva		X						
			2	Boa	X							
			3	Moderada		X						
			4	Pobre			X					
			5	Muito pobre					X			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Declive	A	0 - 3%	X				X			
	B	3 - 8%		X						
	C	8 - 20%			X					
	D	20 - 45%				X				
	E	45 - 75%							X	
	F	> 75%								X
Fertilidade aparente	1	Muito alta	X							
	2	Alta	X							
	3	Média		X						
	4	Baixa			X					
	5	Muito baixa						X		
Pedregosidade	p1	Sem pedra	X							
	p2	< 1%		X						
	p3	1 - 10%			X					
	p4	10 - 30%				X				
	p5	30 - 50%						X		
	p6	> 50%							X	
Risco de inundação	r1	Ocasional			X					
	r2	Frequente					X			
	r3	Muito frequente								X
Deflúvio superficial	ds1	Muito rápido				X				
	ds2	Rápido			X					
	ds3	Moderado		X						
	ds4	Lento	X							
	ds5	Muito lento		X			X			
Seca edafológica	se1	Muito longa						X		
	se2	Longa				X				
	se3	Média			X					
	se4	Curta		X						
	se5	Muito curta	X							

Assim conforme os mapas apresentados para o imóvel avaliando a classificação pedológica presente é a seguinte:

Grupo A: Terras cultiváveis:

Classe II: Apta para quaisquer culturas, desde que adotadas práticas simples de conservação e correção do solo. Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971.

Classe III: Apta para culturas, com práticas complexas de conservação e correção do solo.. Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971.

Grupo C – terras impróprias para qualquer tipo de cultivo, sendo próprias para proteção e abrigo de flora e fauna, recreação ou turismo, correspondendo à classe VIII. Outros tipos de terreno, como rochas, praias e áreas urbanas, impróprios para cultivo, estão no Grupo C.

Classe VIII – Impróprias para culturas, pastagens ou reflorestamentos. Servem como abrigo e proteção para a fauna e flora silvestres, ambiente para recreação e armazenamento de água. Encontram-se também nesta classe as áreas com restrição ao uso agrícola estabelecidas pela legislação, denominadas de Áreas de Preservação Permanente - APP.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO - EM HECTARES					
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII	0
Classe II	9,45	Classe V	0	Classe VIII	1,61
Classe III	8,3	Classe VI	0		

UTILIZAÇÃO ATUAL: Área encontra-se com plantio da cultura agrícola.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CÁLCULO DA VARIÁVEL NOTA AGRONOMICA DO IMÓVEL AVALIANDO:

Utilizada para saneamento de vários aspectos agronômicos, tendo em vista a correlação estabelecida entre C***lasses de Uso do Solo*** e ***Situação e Viabilidade de Circulação****. E*xpressa simultaneamente através de um coeficiente a influência sobre o imóvel rural segundo a situação e viabilidade de circulação de estradas rurais com a capacidade de uso e taxonomia das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedrogosidade entre outros fatores agronômicos que resultam em uma Nota que possibilita comparar atratividade entre imóveis rurais em relação a sua estradas de circulação e suas qualidades agronômicas.

Classe de uso do Solo:

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais. Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, temos:

Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento abrangendo quatro classes:

Classe I: Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos.
Classe II: Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos.
Classe III: Terras com limitações tais que reduzem a escolha dos cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação e/ou melhoramentos químicos.
Classe IV: Terras com limitações severas para cultivos intensivos, cultivadas com lavouras anuais ocasionalmente e com cultivos perenes protetoras quanto a conservação do solo.
Portanto, as, culturas anuais são indicadas para as classes I a III, sendo possível na classe IV desde que ocasionalmente como na implantação de culturas perenes, ou na reforma das pastagens, culturas perenes e semiperene (café, fruticultura, cana-de-açúcar) podem englobar até a classe IV.

Grupo B: inclui as terras impróprias para lavouras, mas adaptáveis para pastagens, silvicultura e refúgio da vida silvestre:

Classe V: Terras sem práticas especiais de conservação, mas com outras limitações porque possuem risco de inundação frequente devido ao encharcamento.
Pastagens e reflorestamento são seus principais usos após a drenagem.
Classe VI: Terras com limitações tão severas quanto a degradação que são impróprias para cultivos, por isso pastagens e reflorestamento são os usos recomendados.
Classe VII: Terras com limitações com problemas complexos de conservação de solos e impróprias para culturas, pastagens e reflorestamentos são os usos indicados.
Portanto, as terras da classe V possui limitação de excesso de água, as de classes VI e VII erosão e/ou baixa fertilidade natural são os principais problemas e nessas condições não são recomendadas para culturais anuais, mas podem ser adaptadas para pastagens e reflorestamento.

Grupo C: engloba terras impróprias para exploração econômica, servindo para recreação:

Classe VIII: Terras impróprias para lavouras, pastagens e reflorestamento servindo apenas para a fauna e flora.

E Valor da terra segundo a Situação e Viabilidade de Circulação:

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Situação	CARACTERÍSTICAS			
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabil/e durante o ano	Escala de Valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	**90**
Desfavorável	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	**80**
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (FRANCA – 1.983)

PELLEGRINO (1983) interagiu a Classe dos Solos com a tabela de MENDES SOBRINHO (1983) segundo Situação de Acesso e formou a seguinte tabela:

	Classe Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,067	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FONTE: Engº José Carlos Pellegrino - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

Ficando a Nota Agronômica uma relação entre Áreas do Imóvel com Fator de homogeneização da tabela de Pellegrino :

$$Na = \frac{\Sigma\ (Área \times Fator)}{Área\ Total\ do\ Imóvel}$$

Na = Nota Agronômica
Área = Áreas dentro do mesmo imóvel com destinações diferentes. Ex.: Pasto, Plantio, Sede, Reserva Legal e APP.
Fator = De acordo com a tabela de PELLEGRINO, interpolando Acesso com Classe de Uso do Solo.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 936,84 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	%	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	9,45	0,855
III	8,30	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	1,61	0,180
SOMA	19,36	13,97205

NOTA AGRONOMICA

0,7216968

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Foto 1 – Área interna do imóvel.

Foto 2 – Área interna do imóvel.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Foto 3 – Parte da estrada que dá acesso ao imóvel.

Foto 4 – Parte da estrada que dá acesso ao imóvel.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

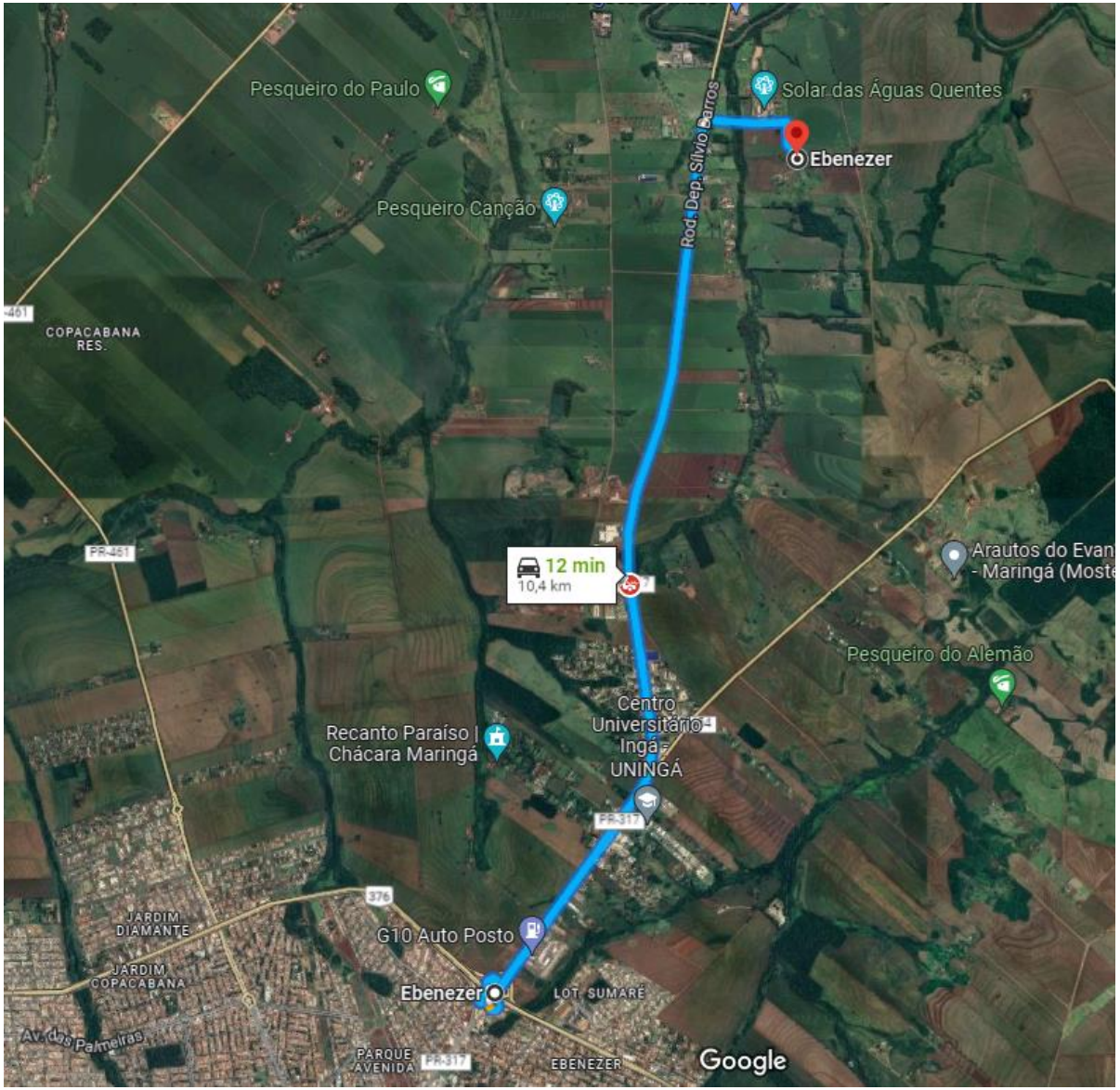
Foto 5 – Área Interna do Imóvel.

Foto 6 – Área Interna do Imóvel e Parte da estrada de acesso ao imóvel.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

MAPA DE LOCALIZAÇÃO:

Roteiro: Tomando do centro de Maringá sentido Norte até o contorno norte. Seguir pela Rodovia Deputado Silvio Barro por cerca de 9,1 km. Entrar a direita passando pelo Parque Aquático Solar das Águas Quentes, seguindo até terminar a estrada na propriedade avalianda.



5. METODOLOGIA AVALIATÓRIA ADOTADA:

Para especificação deste laudo foi utilizado o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, com tratamento científico aos dados, mediante uso de Inferência Estatística por Regressão Linear Múltipla, procedimentos definidos pela NBR- 14.653, partes 1 (procedimentos gerais), 2 (imóveis urbanos) e 3 (imóveis rurais).

As Benfeitorias são avaliadas pelo Método de quantificação de Custos, com identificação de custos pelo Custo Unitário Básico da Construção, procedimentos definidos pela NBR- 14.653, partes 1 (procedimentos gerais), 2 (imóveis urbanos) e 3 (imóveis rurais).

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

6. AVALIAÇÃO BENFEITORIAS:

As benfeitorias são descritas e avaliadas em três grupos:

benfeitorias reprodutivas – aqueles que auferem renda diretamente como as explorações agrosilvopastoril. Benfeitorias essas aqui não avaliadas.

Benfeitorias Ambientais - aqueles que conservam e mantem o imóvel. Benfeitorias essas sem valor comercial no mercado em que o imóvel se encontra inserido.

Benfeitorias Não Reprodutivas - Edificações e melhorias de infraestrutura.

EDIFICAÇÕES:

Em face ao método de cálculo do valor das benfeitorias e construções, que nos fornece o valor da obra como se fosse nova, obtém-se a idade aparente com base nas informações obtidas visualmente em campo, levando-se assim em conta a idade e as condições atuais das edificações, para tomarmos um fator de depreciação do valor obtido no orçamento de custo de reposição.

Os critérios de análise abrangem:

Do Custo Unitário Básico da Construção:

As benfeitorias não reprodutivas têm identificação pelo CUB – Custo Unitário Básico da construção civil. E o CUB – RURAL, estabelecido pela SEAB – Secretaria do Estado de Agricultura.

Tal procedimento também é adotado para retirada de benfeitorias das amostras para determinação do valor apenas da terra como preconizado pelo item 8.4.2 da NBR – 14.653-3.

Idade Aparente:
A Idade aparente é descrita conforme os estudos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de São Paulo IBAPE - SP como sendo: "[...] aquela estimada em razão do obsoletismo da construção avaliando, quando deverá ser ponderada: a arquitetura, a funcionabilidade e as características dos materiais empregados nos revestimentos."

Estado de Conservação:
O Critério de Classificação do Estado de Conservação das edificações e seu grau de depreciação é classificado conforme tabela do Manual de Obtenção de Terras e Perícias Judiciais do INCRA:

Depreciação Física e Funcional				
Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Adequada: edificação está perfeitamente adequada à sua utilização; está 100% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

Parcialmente Adequada: edificação está parcialmente adequada à sua utilização; aproximadamente 75% de sua capacidade é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Superada: edificação está superada, considerando as recomendações técnicas atuais, mas aproximadamente 50% de sua capacidade ainda é aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola;

Residual: edificação não tem utilidade nenhuma, servindo apenas como fonte de material usado; 20% aproveitada e/ou funcional e/ou utilizada, considerando o imóvel e a região num período de um ano agrícola.

Sobre o imóvel avaliando não se identificou qualquer benfeitoria não reprodutiva por isso não existe valor para este item.

DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS REPRODUTIVAS:

BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	Pastagem		Campo de Semente	
	Culturas Anuais		Maquinas	
	Culturas Perenes		Inexistente	

CULTURAS:

Área sem cultivo. **Avaliação sem considerar valoração de benfeitoria reprodutiva por isso não existe valor para este item.**

DESCRIÇÃO DAS ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL:

ÁREA DE INTERESSE AMBIENTAL	Reserva Legal	x	Florestas	
	Preservação Permanente	x	Minerais	
	Recursos Hídricos		Passivo Ambiental	x

Área de interesse ambiental declarada em matrícula que se encontra registrada junto ao CAR – Cadastro Ambiental Rural sobre o número: PR-4115200-D96DCB7026CA42C4A6F2E119570EA55C referente a uma área de 43,545 há que é maior que a área avalianda/desapropriada (19,36 há) tal declaração que é admitida pelo CAR, entretanto não revela a reais áreas ambientais da matrícula desapropriada:

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Nesta área maior obtemos um registro de APP de 1,19 ha e em Reserva Legal de 1,76ha.

Apesar da área declarada estar em análise pelo órgão ambiental respectivo (CAR), obteve-se indício de Passivo Ambiental estando a área com respectiva cobertura vegetal nativa a título de Reserva Legal medida por imagem de satélite com área menor que o indicado pela legislação (20%).

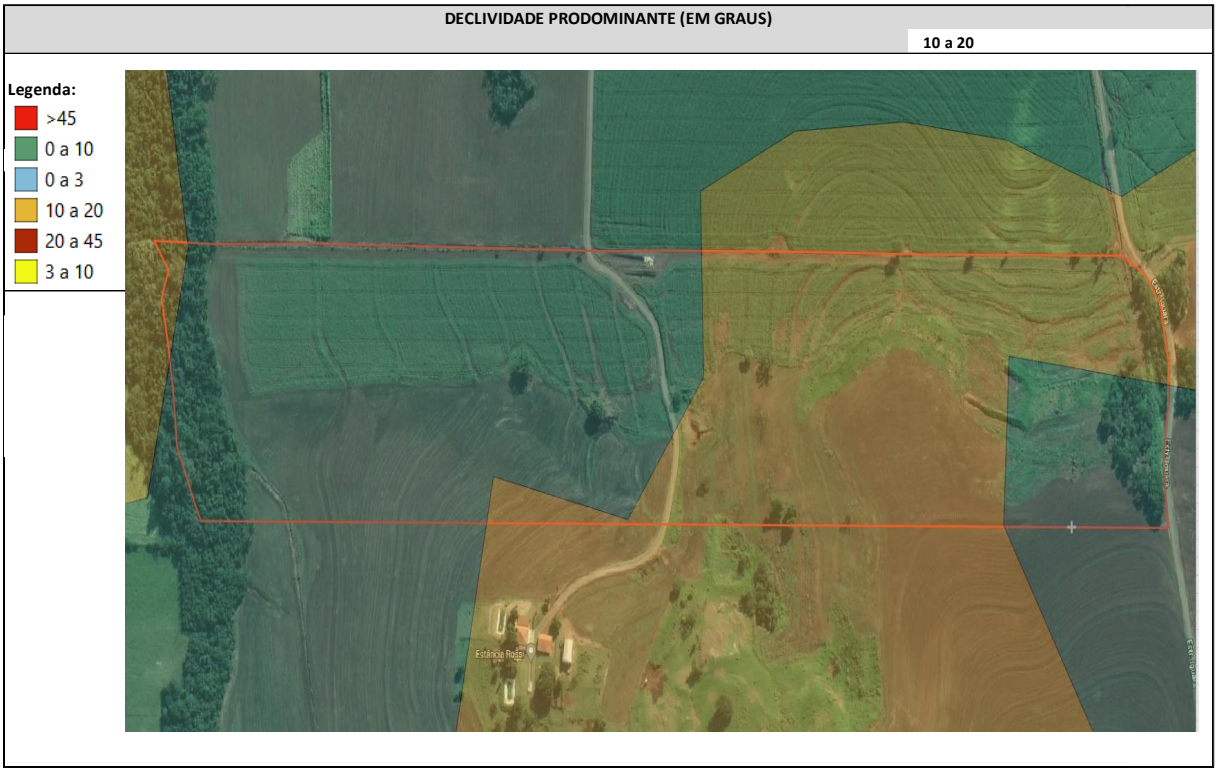
Além disso, com o apurado em vistoria há indício de que Reserva Legal foi removida no topo de moro ou zona de fragilidade ambiental como alta declividade no terreno, como determina o Código Florestal Brasileiro que tais áreas devem ser protegidas:

Art. 14. A localização da área de Reserva Legal no imóvel rural deverá levar em consideração os seguintes estudos e critérios:

V - as áreas de maior fragilidade ambiental.

Que conforme apurado pelos mapas do ITCG, obtemos uma área de alta declividade (20°):

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br



Onde, nesse local a vegetação natural foi suprimida:

Vista da área suprimida:

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Vista da área com imagem histórica com a área:

Tendo em vista o indício de Passivo Ambiental, adotou-se para a presente avaliação do imóvel um desconto de 15%, mínimo do Campo de Arbítrio, que é autorizada até +-15% da estimativa de tendência central, como define o estatístico Sérgio Alberto Pires da Silva que é o professor e criador do programa utilizado, em seu Curso de Avaliações de Imóveis: Fundamentos e aplicação da estatística inferencial:

> **O intervalo de confiança pode ser usado para ajustar o valor final de avaliações quando determinadas situação conhecidas no mercado não puderem ser detectadas. (pag. 97).**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Com isso, sabemos a existência do Passivo Ambiental que é uma situação conhecida. O correto seria classificado tanto as amostras quanto o avaliando considerando a existência ou não de Passivo (por meio de variável), o que é método não possível de aplicação para as amostras que podem ter áreas compensadas em outras matrículas ou estarem como áreas consolidadas o que não é sabido geralmente pelos anunciantes ou é informação de difícil obtenção para todo o conjunto amostral. Logo, considera-se a aplicação de desconto mínima do campo de arbítrio mais apropriado além de ser admitido pela doutrina.

Ainda complementa o referido professor:

> **Uma sugestão para análise do intervalo, está em torno dos seguintes desvios em relação ao valor médio estimado na amostra, para uma confiabilidade de 80% sobre a média populacional:**
>
> **GRAU III - até 30%, (10% para cada lado da média) – ótimo resultado.**
> **GRAU II - até 40%, (15% para cada lado da média) – Bom resultado.**
> **GRAU I - até 50%,(25% para cada lado da média) – Aceitável.**

Dessa forma, segundo Sergio, para confiabilidade de Precisão grau II, 15% de desconto para em torno da média é considerado um bom resultado.

O que é preconizado ainda por bibliografia consagrada na área, Dantas, no Livro Engenharia de Avaliações: Uma Introdução à Metodologia Científica, define no capítulo 10, que:

> **10.2.5. Estimação do Valor do Imóvel**
> **A estimação do valor do imóvel é feita com base no modelo adotado, admitindo-se uma estimativa intervalar, desde que num intervalo de confiança máximo de 80% em torno do valor médio estimado.**
> **O engenheiro de avaliações pode *facultativamente*:**
> **b) indicar um valor para o imóvel avaliando dentro do campo de arbítrio, correspondente a semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada, desde que devidamente justificada a sua escolha (pag. 232).**

Assim considerou-se o mínimo do campo de arbítrio para representar o Passivo Ambiental.

DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS:

BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS	Estradas Internas	x	Tanques, Lagos, Açudes	
	Conservação Ambiental		Conservação de Solo	x
	Cercas		Rede Telefônica	
	Pista de Pouso		Rede Elétrica	
	Reservatórios		Pontes	
	Portaria		Mata Burro	
	Terreiro		Poço Semi-Artesiano	
	Galpões, Silos, Instalações.		Sede	
	Rede de Água		Granja de Suínos, Aves etc.	
	Poço Artesiano		Inexistente	

ESTRADAS INTERNAS.

Estradas feitas em terra batida interligando a sede.

REDE DE ÁGUA E ELÉTRICA.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Rede Elétrica: Abastecimento por sistema público.

Rede de Água: sem identificação.

CONSERVAÇÃO AMBIENTAL E DE SOLO.

Presente, possuindo as áreas de plantio sistema de conservação de terraceamento e curvas de nível nas áreas de plantio.

Melhorias já consideradas no valor devido a classificação de uso e ocupação do solo bem como a classificação da nota agronômica do imóvel.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

7. VALORES DE AVALIAÇÃO:

O trabalho de Avaliações de Imóveis se desenvolve em duas etapas distintas:

- Primeira etapa: Identificação do imóvel a ser avaliado e estudo do mercado ao qual se insere (amostras e equação de regressão linear múltipla).

- Segunda etapa: Enquadramento do imóvel avaliado às conclusões do estudo elaborado (estimativa de valor).

Para o estudo do mercado, a Norma Brasileira de Avaliações recomenda o método comparativo direto de dados de mercado, exigindo coleta de amostras representativas a população de elementos de mercado.

A análise da amostra se deu através da Estatística Inferencial, que visa identificar uma função que represente uma "*Média estimada*" ou seja, uma equação regressão linear que centraliza os valores da amostra e se mostre **não** tendenciosa, eficiente e consistente.

Para que a equação de regressão se mostre adequada segundo as exigências normativas, é necessário elaborar um conjunto de testes matemáticos e ensaios estatísticos sobre a amostra, comprovando através dos resultados obtidos que a função matemática obtida representa adequadamente uma média estimativa para o conjunto de valores da amostra, considerando as diferenças de características entre os dados da mesma. Dessa forma a equação adotada e que se mostrou representativa das premissas apresentadas acima, foi:

Equação Utilizada:

$$Y = 1 / (0{,}000463 + -0{,}021486 * 1/X_1{}^2 + 0{,}000560 * 1/X_2{}^2)^2$$

A NBR-14.653 e suas partes, regulamenta procedimentos e define critérios técnicos mínimos a serem adotados na elaboração de Avaliações de Imóveis, não apresenta comentário ou cita as variáveis que devem ser estudadas em qualquer amostra, mas regulamenta a utilização de escalas para análise da influência de variáveis Qualitativas ou Subjetivas na variação dos valores dos imóveis de amostra, tais como: localização, tamanho, distâncias, etc.

O trabalho de avaliação envolve o estudo do mercado onde se insere o imóvel que avaliado, obtenção de amostras representativas do mercado analisado, a partir da observação do comportamento dos preços praticados para estes elementos temos formulação de hipóteses sobre a influência das diferentes características dos dados da amostra na variação destes preços. Seguindo com a definição de escalas de medida para as hipóteses formuladas e comprovação estatística da sua validade. Por fim, descrever o estudo e resultados obtidos. Nesta etapa o trabalho visa mostrar como funciona o mercado segundo uma ótica de análise.

Para a presente avaliação foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado, baseado no processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla com utilização do software estatístico TS-Sisreg.

Na pesquisa efetuada no mercado foram obtidas 22 amostras, das quais 14 efetivamente aproveitadas no modelo desenvolvido, relativos a ofertas em Maringá, contemplado o período de Setembro/Outubro de 2022.

É consignado, que os cálculos, homogeneizações, modelos, equações, resultados, tratamento estatístico, estão detalhados no anexo II.

VARIÁVEIS DO MODELO ESTATÍSTICO

Na pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com análise dos atributos que influenciam no valor, características como qualidade agronômica, localização e tamanho entre outras.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Esta etapa deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável depende (variável de resultado R$/hactare).

Com o uso das Variáveis podemos observar o comportamento da amostra, especificamente no que se refere ao atributo que nos interessa concluir.

As variáveis são claramente definidas, informando-se os significados das pontuações ou ponderações atribuídas à amplitude da amostra coletada:

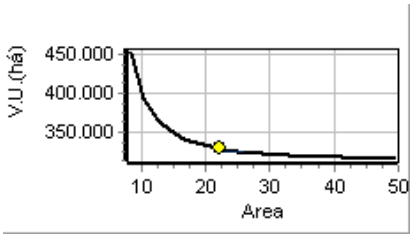
VARIÁVEIS UTILIZADAS NO PROCESSO DE MODELAGEM ESTATÍSTICA:

No modelo estatístico as variáveis a seguir foram testadas e demonstraram-se consistentes e significativas estatisticamente para o modelo e por isso foram as utilizadas sendo as representativas/significativas na formação de valores entre imóveis do mercado imobiliário local.

Variável Área Total

Variável, que considera tamanho da área total de terra de cada elemento amostral, medida em hectares.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 8,47 a 49,45
Impacto esperado na dependente: Negativo
10% da amplitude na média: -1,44 % na estimativa



Variável Nota Agronômica

Utilizada para saneamento de vários aspectos agronômicos, tendo em vista a correlação estabelecida entre ***Classes de Uso do Solo*** e ***Situação e Viabilidade de Circulação***.

*E*xpressa simultaneamente através de um coeficiente a influência sobre o imóvel rural segundo a situação e viabilidade de circulação de estradas rurais com a capacidade de uso e taxonomia das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como; fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedrogosidade entre outros.

Esses fatores agronômicos apontados foram construídos neste laudo através dos mapas já apontados de declividade, textura de solo, erodibilidade, e que traduzem o resultados em uma Nota que possibilita comparar atratividade entre imóveis rurais em relação a sua estradas de circulação e suas qualidades agronômicas. Esses mapas possibilitam o enquadramento da respectiva classe de uso de solo a seguir:

Classe de uso do Solo:

As terras são enquadradas segundo o Sistema de Classificação da Capacidade de Uso das Terras, conforme o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra – III aproximação, ou o que vier a substituí-lo para fins de avaliação de imóveis rurais. Segundo o Manual Brasileiro para Levantamento de Capacidade de Uso de Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971, temos:

Grupo A: considera as terras próprias para lavouras, pastagens e/ou reflorestamento abrangendo quatro classes:

Classe I: Terras passíveis de cultivos intensivos e sem problemas especiais de conservação e/ou melhoramentos químicos.
Classe II: Terras com pequenas limitações, com problemas simples de conservação e/ou melhoramentos químicos.
Classe III: Terras com limitações tais que reduzem a escolha dos cultivos e/ou necessitam de práticas complexas de conservação e/ou melhoramentos químicos.
Classe IV: Terras com limitações severas para cultivos intensivos, cultivadas com lavouras anuais ocasionalmente e com cultivos perenes protetoras quanto a conservação do solo.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Portanto, as, culturas anuais são indicadas para as classes I a III, sendo possível na classe IV desde que ocasionalmente como na implantação de culturas perenes, ou na reforma das pastagens, culturas perenes e semiperene (café, fruticultura, cana-de-açúcar) podem englobar até a classe IV.

Grupo B: inclui as terras impróprias para lavouras, mas adaptáveis para pastagens, silvicultura e refúgio da vida silvestre:

Classe V: Terras sem práticas especiais de conservação, mas com outras limitações porque possuem risco de inundação frequente devido ao encharcamento.
Pastagens e reflorestamento são seus principais usos após a drenagem.
Classe VI: Terras com limitações tão severas quanto a degradação que são impróprias para cultivos, por isso pastagens e reflorestamento são os usos recomendados.
Classe VII: Terras com limitações com problemas complexos de conservação de solos e impróprias para culturas, pastagens e reflorestamentos são os usos indicados.
Portanto, as terras da classe V possui limitação de excesso de água, as de classes VI e VII erosão e/ou baixa fertilidade natural são os principais problemas e nessas condições não são recomendadas para culturais anuais, mas podem ser adaptadas para pastagens e reflorestamento.

Grupo C: engloba terras impróprias para exploração econômica, servindo para recreação:

Classe VIII: Terras impróprias para lavouras, pastagens e reflorestamento servindo apenas para a fauna e flora.

Após o enquadramento da classe uso de solo é analisado as condições de Situação e Viabilidade de Circulação:

E Valor da terra segundo a Situação e Viabilidade de Circulação:

Situação	CARACTERÍSTICAS			
	Tipo de estrada	Importância das Distâncias	Praticabil/e durante o ano	Escala de Valor (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1ª Classe s/ asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não pavimentada	Significativa	Permanente	**90**
Desfavorável	Estradas e Servidões	Vias e distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	**80**
Má	Fechos nas servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios com chuvas	75
Péssima	Fechos e intercep. p/ córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo c/ seca	70

FONTE: Engº Agrº Otávio Teixeira Mendes Sobrinho - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (FRANÇA – 1.983)

PELLEGRINO (1983) interagiu a Classe dos Solos com a tabela de MENDES SOBRINHO (1983) segundo Situação de Acesso e formou a seguinte tabela:

	Classe Situação	I 100%	II 95%	III 75%	IV 55%	V 50%	VI 40%	VII 30%	VIII 20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,067	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

FONTE: Engº José Carlos Pellegrino - Avaliações para Garantia - Ed. PINI. (1.983)

Após interação das duas tabelas obteve-se a variável Nota Agronômica, uma relação entre Áreas e qualidade das terras do Imóvel com Fator de homogeneização da tabela de Pellegrino :

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

$$Na = \frac{\Sigma\ (Área\ x\ Fator)}{Área\ Total\ do\ Imóvel}$$

Na = Nota Agronômica
Área = Áreas dentro do mesmo imóvel com destinações diferentes. Ex.: Pasto, Plantio, Sede, Reserva Legal e APP.
Fator = De acordo com a tabela de PELLEGRINO, interpolando Acesso com Classe de Uso do Solo.

Para as definições de classe de capacidade de uso solo foram adotadas as preconizadas pelo SEAB/DERAL que faz o enquadramento da seguinte forma:

SECRETARIA DE ESTADO DA AGRICULTURA E DO ABASTECIMENTO - SEAB
DEPARTAMENTO DE ECONOMIA RURAL – DERAL
DIVISÃO DE ESTATÍSTICAS BÁSICAS – DEB

ANEXO 2 – Tabela de critérios para enquadramento nas classes; conforme BERTONI, J.; LOMBARDI, F. N. Conservação do solo. São Paulo: Ícone, 1990. 345p.

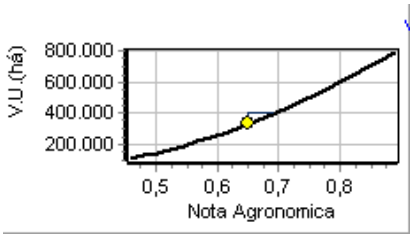
Limitações					Classes de Capacidade de Uso							
					I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Profundidade Efetiva			1	Muito profundo (> 2m)	X							
			2	Profundo (1 - 2m)	X							
			3	Moderada (0,5 - 1m)		X						
			4	Raso (0,25 - 0,5m)				X				
			5	Muito raso (< 0,25m)						X		
Textura			1	Muito argiloso			X					
			2	Argiloso		X						
			3	Média	X							
			4	Siltosa						X		
			5	Arenosa							X	
			6	Solos orgânicos					X			
Erosão	Laminar		0	Não aparente	X				X			
			1	Ligeira		X						
			2	Moderada			X					
			3	Severa						X		
			4	Muito Severa							X	
			5	Extremamente severa								X
	Sulcos	Superficiais desfeitos c/ prep. do solo)	7	Ocasionais		X						
			8	Frequentes			X					
			9	Muito frequentes				X				
		Rasos (não são desfeitos c/ prep. do solo)		Ocasionais			X					
				Frequentes				X				
				Muito frequentes						X		
		Profundos (não podem ser cruzados c/ máq.)	7	Ocasionais				X				
			8	Frequentes						X		
			9	Muito frequentes							X	
		Voçorocas	9 V	Aparece o horizonte do solo								X
Permeabilidade			1	Excessiva		X						
			2	Boa	X							
			3	Moderada		X						
			4	Pobre			X					
			5	Muito pobre					X			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Declive	A	0 - 3%	X				X			
	B	3 - 8%		X						
	C	8 - 20%			X					
	D	20 - 45%				X				
	E	45 - 75%							X	
	F	> 75%								X
Fertilidade aparente	1	Muito alta	X							
	2	Alta	X							
	3	Média		X						
	4	Baixa			X					
	5	Muito baixa						X		
Pedregosidade	p1	Sem pedra	X							
	p2	< 1%		X						
	p3	1 - 10%			X					
	p4	10 - 30%				X				
	p5	30 - 50%						X		
	p6	> 50%							X	
Risco de inundação	r1	Ocasional			X					
	r2	Frequente					X			
	r3	Muito frequente								X
Deflúvio superficial	ds1	Muito rápido				X				
	ds2	Rápido			X					
	ds3	Moderado		X						
	ds4	Lento	X							
	ds5	Muito lento		X			X			
Seca edafológica	se1	Muito longa						X		
	se2	Longa				X				
	se3	Média			X					
	se4	Curta		X						
	se5	Muito curta	X							

E com o auxílio dos mapas aqui apresentado elaborados (ITCG), foram realizados os respectivos enquadramentos conforme a metodologia SEAB/DERAL, para declividade, erodibilidade e textura de solo que nos auxiliariam para o correto enquadramento quanto a respectiva classe de uso e capacidade de solo e por fim por fim quanto ao enquadramento para a Nota Agronômica.

Tipo: Proxy
Amplitude: 0,46 a 0,89
Impacto esperado na dependente: Positivo
10% da amplitude na média: 21,10 % na estimativa



Variável - V.U.(há) – Valor Unitário por Hectare

Variável, que representa o valor do hectare.

Tipo: Dependente
Amplitude: 93977,82 a 622837,37

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

VARIÁVEIS <u>NÃO</u> UTILIZADAS NO PROCESSO DE MODELAGEM ESTATÍSTICA:

No modelo estatístico as variáveis a seguir foram testadas e **<u>NÃO</u>** se demonstraram consistentes e significativas estatisticamente para o modelo e por isso foram desconsideradas.

Variável Servidões/restriçoes:

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Representa variável que descreve a existência de acessos até o imóvel por estradas particulares por dentro de outros imóveis ou matrículas que não são conservadas pelo poder público.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo, sendo:

0,00 - Representando estradas com acesso por servidões ou com alguma restrição; e
1,00 - Representando estradas sem acesso por servidões ou qualquer tipo de restrição.

Micronumerosidade: atendida.

Variável Oferta:

Representa variável que descreve a existência na pesquisa de levantamento de dados de mercado, se a amostra é constituída por elemento em Oferta ou Transacionado.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo, sendo:

0,00 – Imóvel em oferta;
1,00 – Imóvel transacionado;

Micronumerosidade: atendida.

Variável Frente a Rodovia

Descreve se o elemento pesquisa encontra-se com o aspecto valorizante em frente à rodovia ou não.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo; sendo:

0,00 – Imóvel não estando de frente a rodovia.
1,00 – Imóvel em frente a rodovia.

Micronumerosidade: atendida.

Variável Área de Transição

Descreve se o elemento pesquisa encontra-se com o aspecto valorizante em área de transição entre área rural para área urbana

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo; sendo:

0,00 – Imóvel não estando em área de transição.
1,00 – Imóvel em área de transição.
Micronumerosidade: atendida.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Variável Distância até Rodovia

Representa a distância por estrada rural entre a localização do imóvel pesquisado até a rodovia mais próxima. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,10 a 10600,00
Impacto esperado na dependente: Negativo.

Variável Distância até Rodovia (Linha Reta)

Representa a distância em linha reta entre a localização do imóvel pesquisado até a rodovia mais próxima. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,10 a 6100,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. Catedral (Centro)

Representa a distância do imóvel rural pesquisado até ao centro da cidade, definido como a localização até a Catedral Metropolitana Basílica Menor Nossa Senhora da Glória. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 8800,00 a 21400,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. Catedral (Centro) - Linha Reta

Representa a distância em linha reta do imóvel rural pesquisado até ao centro da cidade, definido como a localização até a Catedral Metropolitana Basílica Menor Nossa Senhora da Glória. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1580,00 a 17000,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. Trevo Catuaí

Representa a distância do imóvel rural pesquisado até o trevo do shopping Catuaí. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 5800,00 a 21800,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. Trevo Catuaí - Linha Reta

Representa a distância em linha reta do imóvel rural pesquisado até o trevo do shopping Catuaí. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 4310,00 a 16360,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. Trevo Contorno Norte

Representa a distância do imóvel rural pesquisado até o trevo do contorno norte com a PR-317. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 3200,00 a 19300,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. Trevo Contorno Norte - Linha Reta

Representa a distância em linha reta do imóvel rural pesquisado até o trevo do contorno norte com a PR-317. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 2900,00 a 12200,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. por Via não Pavimentada

Representa a distância do imóvel rural pesquisado por via não pavimentada (estrada rural) até a via pavimentada mais próxima. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,10 a 10600,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Dist. por Via não Pavimentada - Linha Reta

Representa a distância em linha retal do imóvel rural pesquisado por via não pavimentada (estrada rural) até a via pavimentada mais próxima. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

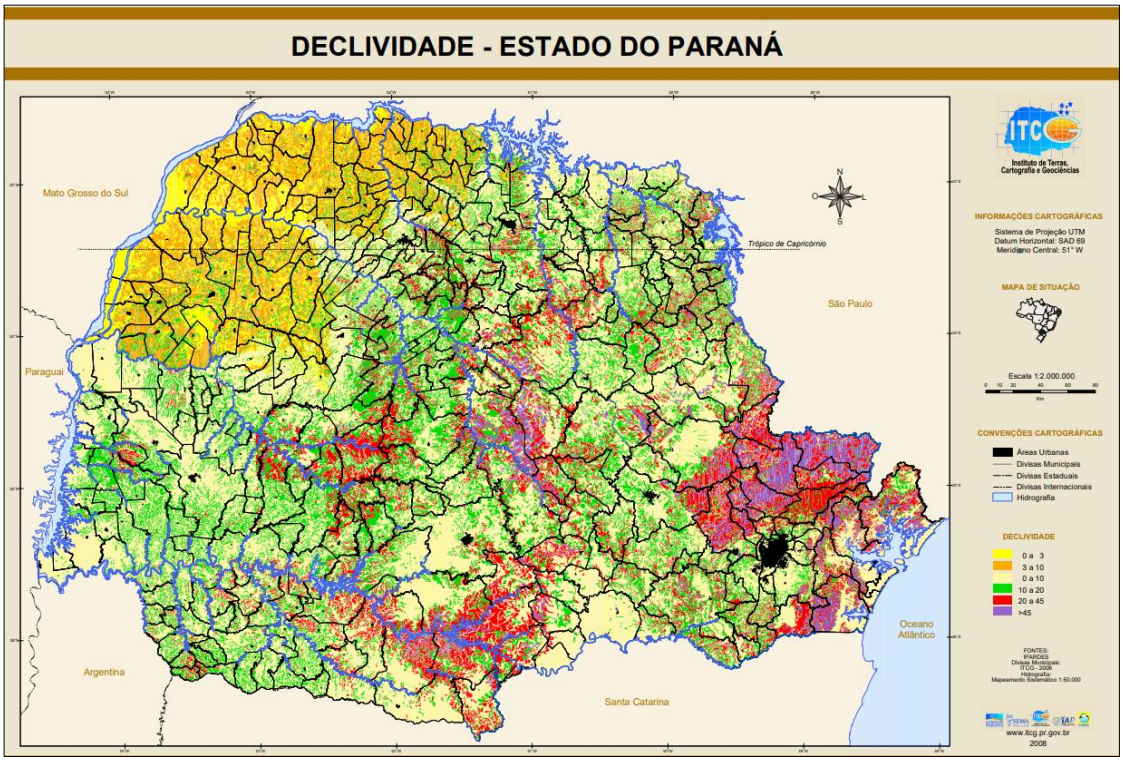
Tipo: Quantitativa
Amplitude: 0,10 a 6100,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Variável Declividade

Descreve a declividade predominante no imóvel, essa que é a inclinação do relevo em relação ao plano horizontal. Esse aspecto do terreno é uma das principais características geomorfológicas limitantes da utilização do terreno para fins agrícolas tanto no tráfego de maquinário quando no manejo e conservação de solo e a fertilidade. Tais aspectos que estão diretamente ligados a valorização ou desvalorização de imóvel rurais.

Os dados levantados de declividade constante no banco de dados do ITCG – Instituto de Terras e Cartografia e Geociências do Paraná.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br



Sendo as declividades predominantes dos elementos amostrais, estando entre 0 a 10° e 10 a 20°. Por isso adotou-se a variável Dicotômica Isolada para representar as classes de declividade existentes na região das amostras e avaliando.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo, Sendo:

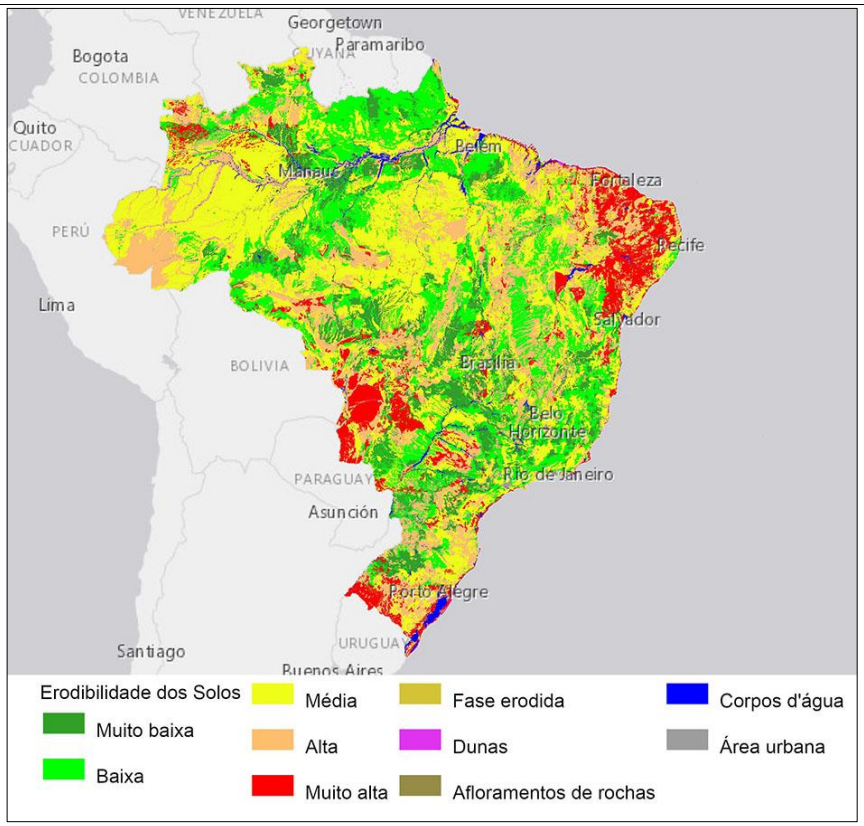
Declividade - 10 a 20° - 0.
Declividade - 0 a 10° - 1.

Micronumerosidade: atendida.

Variável Degradação ou Erodibilidade de Solo

A variável Erodibilidade ou Degradação tem como fonte o Mapa (xx) que constitui um modelo espacial, em escala nacional, que expressa a capacidade do solo em resistir à erosão hídrica. Corresponde ao fator K da Equação Universal de Perda de Solo (USLE - Universal Soil Loss Equation; Wischmeier) (Wischmeier e Smith, 1978; Renard et al., 1997), que é influenciado apenas pelos atributos intrínsecos do solo, como a granulometria, a estrutura, o conteúdo de carbono orgânico, a permeabilidade, a profundidade, a presença ou ausência de camada compactada e a pedregosidade (Wischmeier e Smith, 1978; Ramalho-Filho e Beek, 1995). Portanto, aqueles extrínsecos, como as condições climáticas, de relevo e cobertura vegetal (Ramalho-Filho e Beek, 1995), não foram avaliados na geração do modelo espacial de erodibilidade dos solos. Os níveis de erodibilidade são representados em cinco (05) classes nominais de intensidade – Muito Baixa; Baixa; Média; Alta; Muito Alta.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br



Como a escala das amostras foram constituídas apenas pela intensidade de Muito Baixa ou Baixa, adotou-se nesta variável uma dicotômica Isolada.

Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 1,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo, Sendo:

Intensidade de Degradação/Erodibilidade de Solo - Baixa - 0.
Intensidade de Degradação/Erodibilidade de Solo – Muito Baixa - 1.

Micronumerosidade: atendida.

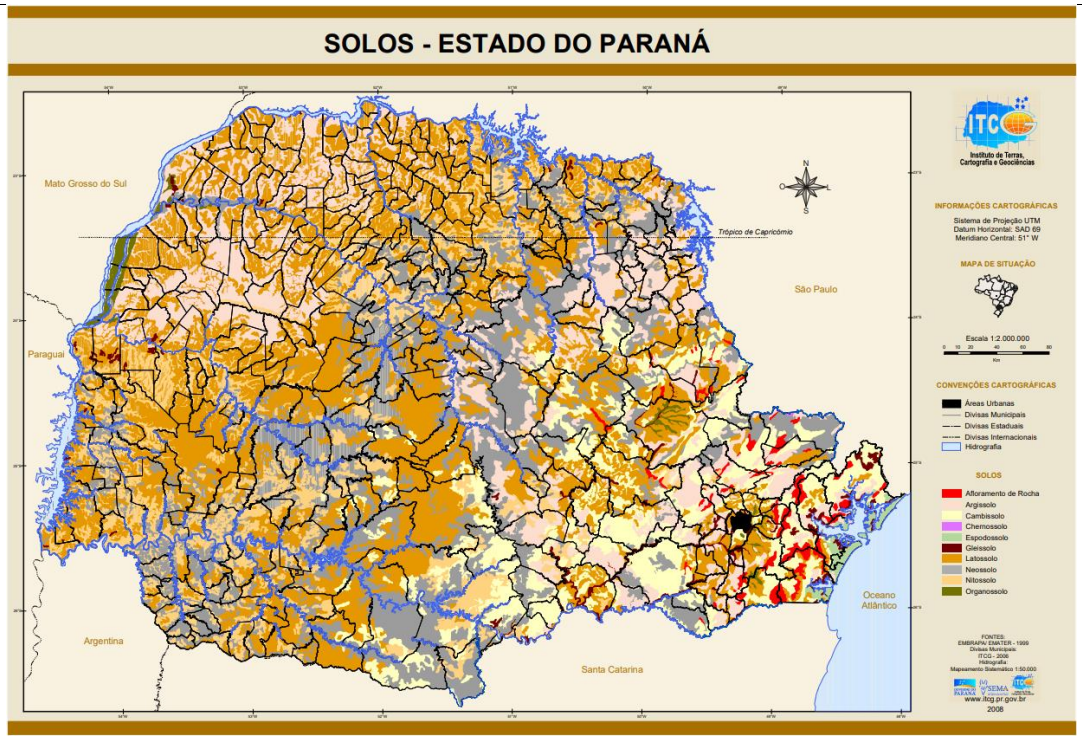
Variável Textura Solo

É a reunião de uma ou mais classes de textura. Classificada pela Secretaria de Agricultura do Estado segundo a textura na classe de capacidade de uso do solo.

Como a escala das amostras foram constituídas apenas pela textura de Argiloso, adotou-se nesta variável uma dicotômica Isolada.

Os dados levantados de declividade constante no banco de dados do ITCG – Instituto de Terras e Cartografia e Geociências do Paraná.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br



Tipo: Dicotômica Isolada
Amplitude: 0,00 a 1,00
Impacto esperado na dependente: Positivo Sendo:

Textura **NÃO** Argiloso - 0.
Textura Argiloso - 1.

Micronumerosidade: atendida.

Variável Área Aberta/Utilizável (%):

Percentual da área total aberta para exploração rural. Levantando-se a hipótese que quanto maior o percentual maior atratividade do imóvel.

Tipo: Proxy
Amplitude: 46,26 a 98,82
Impacto esperado na dependente: Positivo

Variável Dist. Av. Brasil/Av. Getulio V.

Representa a distância do imóvel rural pesquisado até ao centro da cidade, definido como a localização de maior índice fiscal da planta genérica de valores do município que é entre a Avenida Brasil com a Avenida Getúlio Vargas. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 1580,00 a 20800,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Variável Dist. Av. Brasil/Av. Getulio V. - Lina Reta

Representa a distância em linha reta do imóvel rural pesquisado até ao centro da cidade, definido como a localização de maior índice fiscal da planta genérica de valores do município que é entre a Avenida Brasil com a Avenida Getúlio Vargas. Levantando-se a hipótese que quanto menor a distância maior atratividade. Medida metros.

Tipo: Quantitativa
Amplitude: 6480,00 a 16140,00
Impacto esperado na dependente: Negativo

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO:

São fornecidos tanto em semi-amplitudes percentuais, quanto em valores limites, o intervalo de confiança de 80%, o campo de arbítrio, e nas situações previstas, também o intervalo de valores admissíveis:

ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Area	19,36		8,47	49,45
Nota Agronomica	0,72		0,46	0,89
V.U.(há)	**453.136,08**		93.977,82	622.837,37

INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	406.470,70	**453.136,08**	508.324,45	-10,30%	12,18%	22,48%
Predição (80%)	327.792,86	**453.136,08**	666.975,03	-27,66%	47,19%	74,85%
Campo de Arbítrio	385.165,67	**453.136,08**	521.106,49	-15,00%	15,00%	30,00%

INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R$)	Estimativa (R$)	Máximo (R$)
Confiança (80 %)	406.470,70	453.136,08	508.324,45
Predição (80%)	327.792,86	453.136,08	666.975,03
Campo de Arbítrio	385.165,67	453.136,08	521.106,49

VALOR UNITÁRIO ARBITRADO:

Por Hectare: R$ 385.165,67 (trezentos e oitenta e cinco mil, cento e sessenta e cinco reais com sessenta e sete centavos).

Justificativa:

Conforme relatório de projeção da inferência estatística, adotamos para o imóvel valor do mínimo do Campo de Arbítrio do valor médio estimado para o avaliando. Isso devido ao Indício de Passivo Ambiental constatado.

Ainda, devido à pesquisa de mercado ser constituído por elementos amostrais em oferta, visto que para negociação de valores em oferta estima-se uma queda na hora da efetiva comercialização, que levam em conta, pedidos de descontos, prazos, taxas e comissões de pagamento, consoante as diretrizes da NBR-14653, foi adotado desconto amostral de **15,00%**.

VALOR UNITÁRIO ARBITRADO FINAL:

Por Hectare: R$ 327.390,82 (trezentos e vinte e sete mil, trezentos e noventa reais com oitenta e dois centavos).

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO CONFORME EXIGÊNCIA NORMATIVA:

Mínimo (R$):	**6.300.000,00.**
Médio (R$):	**8.772.000,00.**
Máximo (R$):	**10.000.000,00.**

Valor arredondado conforme admissibilidade normativa (NBR-14.653-1) item, 6.8.1., que permite arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1%.

VALOR DE AVALIAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DO TERRENO RURAL LOTE 214-C:

R$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais).

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

8. VALORES SUGERIDOS:

VALOR DE AVALIAÇÃO DE DESAPROPRIAÇÃO DO TERRENO RURAL LOTE 214-C:

R$ 6.300.000,00 (seis milhões e trezentos mil reais).

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – REGRESSÃO LINEAR.

obtém-se **Grau II de fundamentação** para o presente Laudo de Avaliação, conforme NBR 14653-3 Imóvel Rural.

GRAU DE PRECISÃO– REGRESSÃO LINEAR.

O Grau de Precisão da estimativa do valor foi obtido para uma Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade em: **22,48%.** Logo, obtém-se **Grau III de Precisão** para o presente Laudo de Avaliação, conforme NBR 14653-3 Imóvel Rural.

Bruno José Tozzi
Eng. Agrônomo
Esp. Estatística Aplicada
Esp. Proteção de Plantas
CREA PR 114.682/D
IBAPE-PR 1.260
(data eletronicamente)

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO PARANÁ
PERITO
NÚMERO 1260
IBAPE-PR
Validade: 03/23
ASSOCIADO

BRUNO JOSE TOZZI:04482357901

Assinado de forma digital por BRUNO JOSE TOZZI:04482357901
Dados: 2022.10.31 11:58:11 -03'00'

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

9. ANEXOS

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Anexo I: Tabela de dados amostrais;

Amostra	Endereço	Cidade	Fonte	Área (ha)	Valor (R$) - 1º Pesquisa	Valor Benfeitorias Não Reprodutivas (R$)	Valor sem benfeitorias (R$)	Valor Unitário (R$/ha)	data
1	Gleba Pinguim	Maringá	Granado Imov.	38,72	R$ 24.000.000,00	R$ 0,00	R$ 24.000.000,00	R$ 619.834,71	03/10/2022
2	Est. Pesqueiro do Alemão	Maringá	Evolução Imob	9,68	R$ 1.600.000,00	R$ 0,00	R$ 1.600.000,00	R$ 165.289,26	03/10/2022
3	Prox. Faz. Cesumar	Maringá	Evolução Imob	24,20	R$ 8.000.000,00	R$ 0,00	R$ 8.000.000,00	R$ 330.578,51	03/10/2022
4	Jd. Monet	Maringá	Imob. Winner Bro	4,80	R$ 720.000,00	R$ 0,00	R$ 720.000,00	R$ 150.000,00	03/10/2022
5	Gleba Ribeirão Morangueiro	Maringá	Imob. Pedro Gran	10,31	R$ 1.250.000,00	R$ 0,00	R$ 1.250.000,00	R$ 121.250,92	03/10/2022
6	Av. Guaiapó	Maringá	Pardinho Imov.	12,10	R$ 2.950.000,00	R$ 0,00	R$ 2.950.000,00	R$ 243.801,65	03/10/2022
7	Est. Colombo	Maringá	Imob. Morada Sol	46,71	R$ 4.600.000,00	R$ 210.671,91	R$ 4.389.328,09	R$ 93.977,82	03/10/2022
8	Gleba Maringá	Maringá	Imob. Winner B	12,10	R$ 5.000.000,00	R$ 0,00	R$ 5.000.000,00	R$ 413.223,14	03/10/2022
9	Rod. Silvio Barros	Maringá	Imob. Winner B	7,26	R$ 5.000.000,00	R$ 0,00	R$ 5.000.000,00	R$ 688.705,23	03/10/2022
10	Rod. Silvio Barros	Maringá	Imob. Winner B	5,20	R$ 6.500.000,00	R$ 0,00	R$ 6.500.000,00	R$ 1.250.000,00	03/10/2022
11	Rod. Silvio Barros	Maringá	LDS Imov.	13,46	R$ 5.100.000,00	R$ 0,00	R$ 5.100.000,00	R$ 379.038,43	03/10/2022
12	Gleba Ribeirão	Maringá	Ingaville imv	26,14	R$ 16.200.000,00	R$ 0,00	R$ 16.200.000,00	R$ 619.834,71	03/10/2022
13	Continuação Av. Kakogawa	Maringá	Marcos Dominguez	14,45	R$ 9.000.000,00	R$ 0,00	R$ 9.000.000,00	R$ 622.837,37	03/10/2022
14	Prox. Uningá	Maringá	Winner Broers imo	53,24	R$ 26.400.000,00	R$ 0,00	R$ 26.400.000,00	R$ 495.867,77	03/10/2022
15	L. 74 Gl Patrimonio Iguatemi	Maringá	LDS Imov	20,22	R$ 3.300.000,00	R$ 155.520,00	R$ 3.144.480,00	R$ 155.540,34	03/10/2022
16	Gleba Ribeirão Maringá	Maringá	Imob. Winner B	26,62	R$ 13.500.000,00	R$ 227.136,00	R$ 13.272.864,00	R$ 498.604,96	03/10/2022
17	Gleba Ribeirão Maringá	Maringá	Sampaio Cor	43,59	R$ 21.600.000,00	R$ 190.272,00	R$ 21.409.728,00	R$ 491.200,96	03/10/2022
18	Beira do Rio Pirapó	Maringá	Pedro Granado	131,77	R$ 27.500.000,00	R$ 0,00	R$ 27.500.000,00	R$ 208.696,97	03/10/2022
19	prox. Jardins Monet Res	Maringá	Jonas Lopes Cor	49,45	R$ 24.000.000,00	R$ 0,00	R$ 24.000.000,00	R$ 485.338,73	03/10/2022
20	Fazenda Marajó	Maringá	Pedro Arthur	101,64	R$ 37.800.000,00	R$ 0,00	R$ 37.800.000,00	R$ 371.900,83	03/10/2022
21	Prox. Aruatus do Evangelho	Maringá	Winner Brokers	8,47	R$ 2.800.000,00	R$ 0,00	R$ 2.800.000,00	R$ 330.578,51	03/10/2022
22	Gleba Patrimônio Maringá	Maringá	Paganini Imov	12,10	R$ 5.000.000,00	0,000	R$ 5.000.000,00	R$ 413.223,14	03/10/2022

*OBS: A tabela acima contempla os dados pesquisados, sendo que os dados numerados por 01, 04, 09, 10, 14, 15, 18 e 20 não foram utilizados no tratamento dos dados. Conforme os critérios normativos, estes dados se comportaram como outlier, ou seja, ultrapassaram os limites dos critérios dos “Dois Desvios Padrões”, ou foram considerados pontos influenciastes conforme análise da estatística de Cook.

ANEXO II: CALCULO - MODELO DE REGRESSÃO, HOMOGENEIZAÇÃO, TRATAMENTO ESTATÍSTICO, PROJEÇÃO DE VALORES;

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		**VARIÁVEIS**	
Total da Amostra	: 22	**Total**	: 23
Utilizados	: 14	***Utilizadas***	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y½

COEFICIENTES		**VARIAÇÃO**	
Correlação	: 0,96226	Total	: 0,0000
Determinação	: 0,92594	Residual	: 0,0000
Ajustado	: 0,91248	Desvio Padrão	: 0,00018

F-SNEDECOR		**D-WATSON**	
F-Calculado	: 68,76790	D-Calculado	: 1,36603
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	78
-1,64 a +1,64	90	92
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

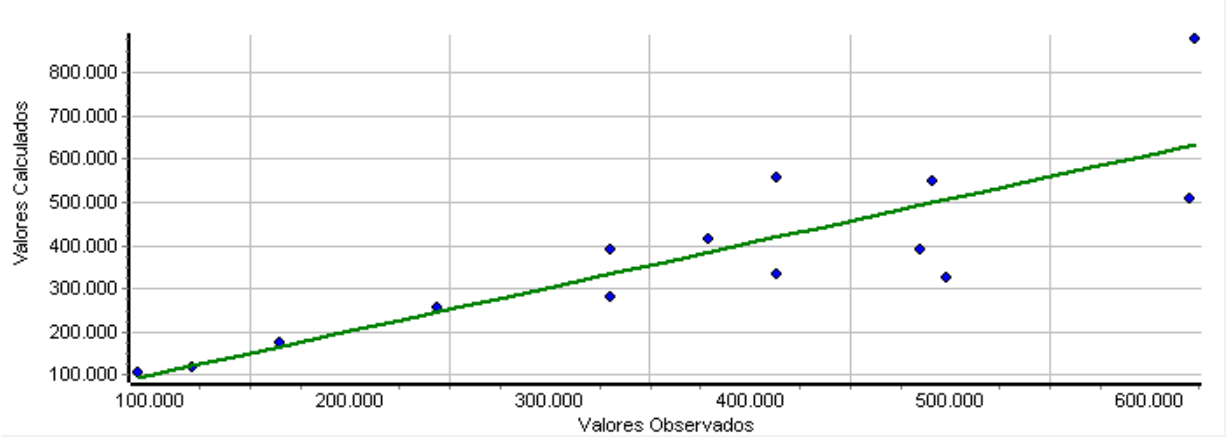
$$Y = 1 / (0{,}000463 + -0{,}021486 * 1/X_1{}^2 + 0{,}000560 * 1/X_2{}^2)^2$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

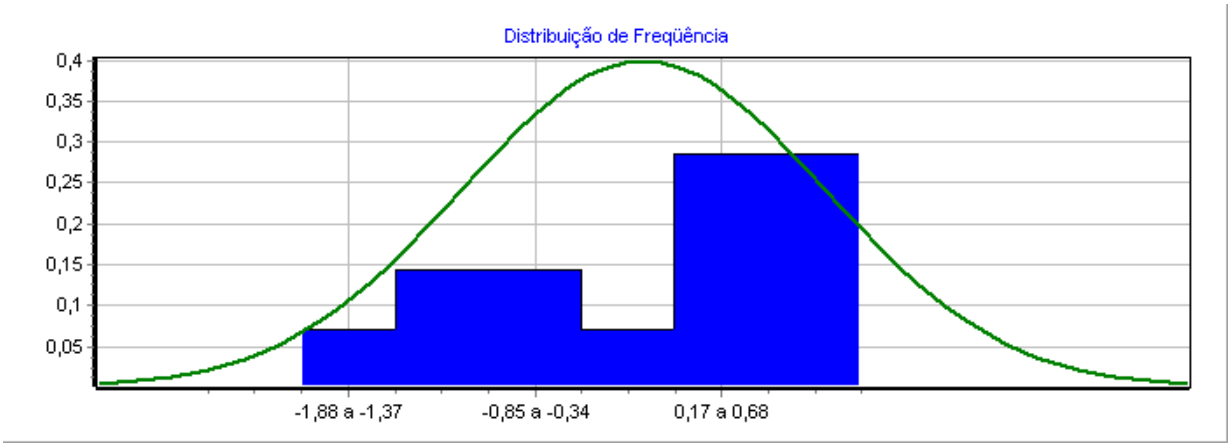
AMOSTRA		**MODELO**	
Média	: 372055,58	Coefic. Aderência	: 0,58617
Variação Total	: 373640033276,33	Variação Residual	: 154623443943,56
Variância	: 26688573805,45	Variância	: 14056676722,14
Desvio Padrão	: 163366,38	Desvio Padrão	: 118560,86

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

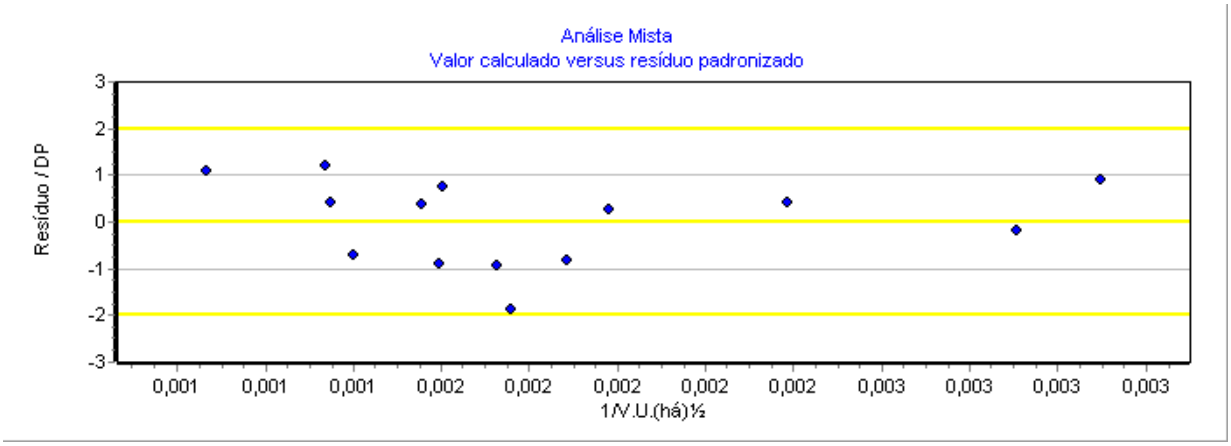
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	**Escala Linear**	T-Student Calculado	**Significância (Soma das Caudas)**	**Determ. Ajustado (Padrão = 0,91248)**
X_1 Area	$1/x^2$	-1,70	11,67	0,89863
X_2 Nota Agronomica	$1/x^2$	11,41	0,01	-0,03020

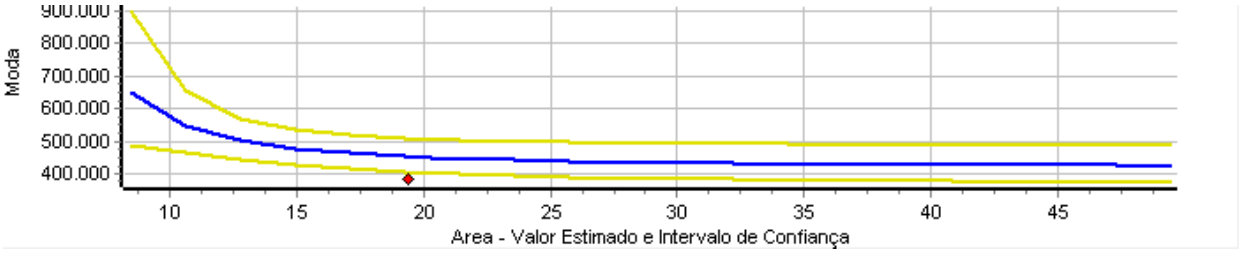
MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

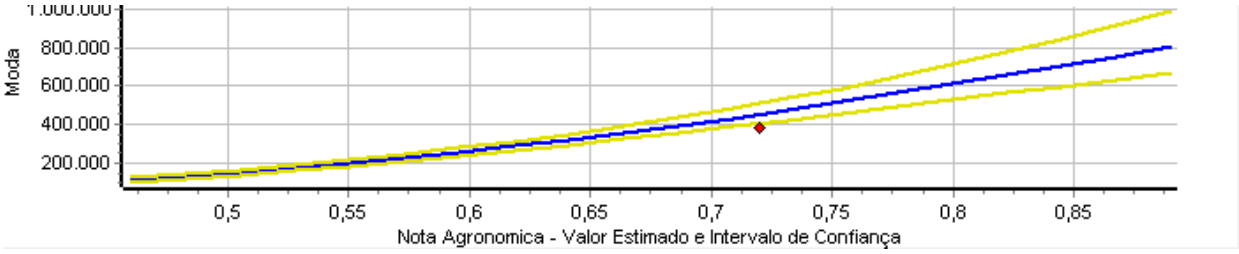
- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Area	Nota Agronomica	V.U.(há)
X_1	$1/x^2$		53	46
X_2	$1/x^2$	37		96
Y	1/y ½	22	95	

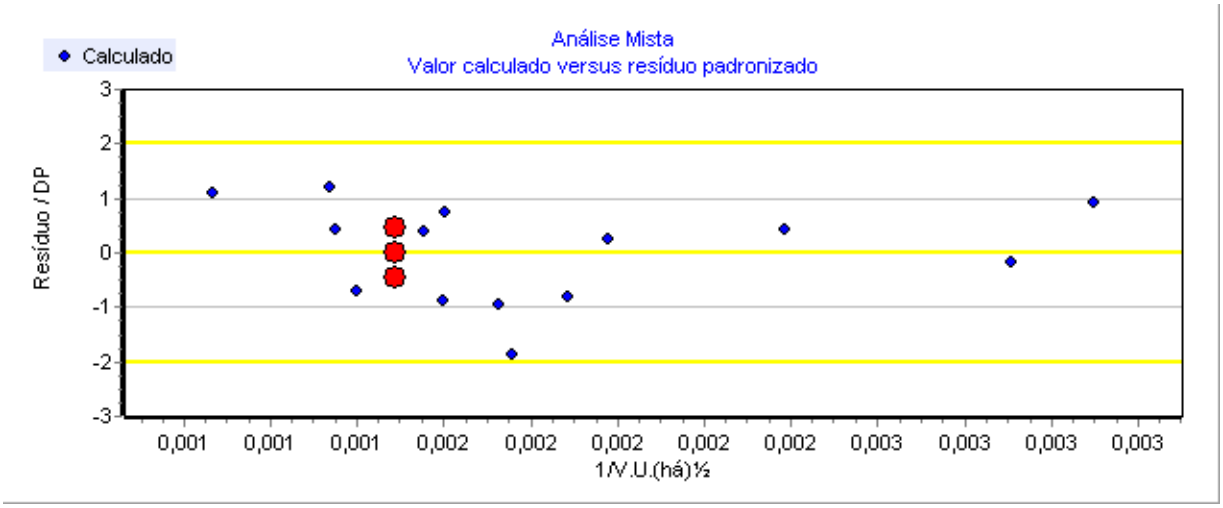
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

COMPORTAMENTO DO MODELO NO PONTO DE ESTIMAÇÃO





VALOR ESTIMADO PARA O IMÓVEL NO CONTEXTO DA AMOSTRA



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

<u>ANEXO III</u> - TABELA DEMOSTRATIVA DA PONTUAÇÃO ATINGIDA PAR GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO;

A Norma Brasileira classifica esta etapa do trabalho em 3 níveis de qualidade, denominando esta classificação de "Especificação":

Grau III – Alto Grau de Qualidade.

Grau II – Médio Grau de Qualidade.

Grau I – Baixo Grau de Qualidade.

A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.

Grau de Fundamentação - REGRESSÃO LINEAR

A Tabela a seguir, constante na NBR 14653-3, define o enquadramento da avaliação conforme o seu grau de Fundamentação.

Item	Descrição	Grau			Pontuação Obtida
		III (3 pontos)	II (2 pontos)	I (1 ponto)	
1	Caracterização do imóvel avaliando	**Completa quanto as variáveis consideradas influenciantes a priori**	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	**4(k+1), onde k é número de variáveis independentes.**	3(k+1), onde k é número de variáveis independentes.	2(k+1), onde k é número de variáveis independentes.	3
3	Apresentação dos dados	**Todos os dados e variáveis analisadas na modelagem, com foto**	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	**Não admitida**	Admitida de apenas uma variável, desde: a) que medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores á metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável em modulo.	Admitida desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referida variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo.	3
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	**20%**	30%	2
6	Nível de significância máximo para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	**1%**	2%	5%	3

Ainda, conforme a NBR 14653-3, o enquadramento do laudo segundo seu grau de **Fundamentação** com a utilização de modelo de regressão deve atender aos seguintes pressupostos.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	**9**	6
Itens obrigatórios no grau correspondente	2, 5, e 6, no grau III com os demais no mínimo no grau II.	**2, 5, e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I.**	Todos, no mínimo no grau I.

Portanto, **Pontos obtidos: <u>17.</u>**

Logo, obtém-se **Grau II de fundamentação** para o presente Laudo de Avaliação, tendo em vista o não atingimento no item 5 no grau III como obrigatoriamente exige a norma técnica.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Grau de Precisão - REGRESSAO LINEAR

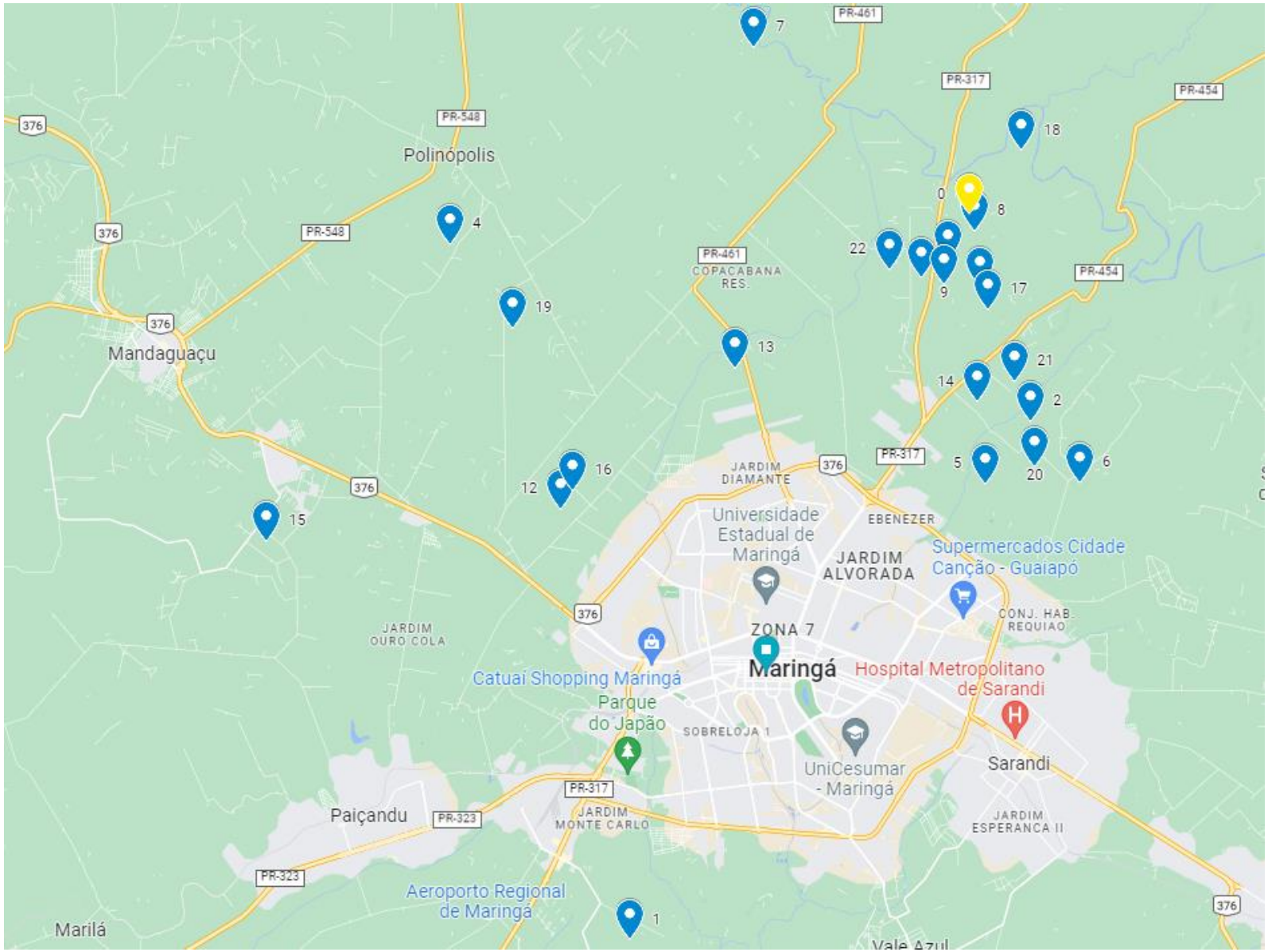
A Tabela a seguir, constante na NBR 14653-3, define o enquadramento da avaliação conforme o seu grau de Precisão.

Descrição	Grau			Modelo	Grau obtido
	III	II	I		
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central.	≤ 30%	≤40%	≤50%	22,48	III

Logo, obtém-se **Grau III de precisão** para o presente Laudo de Avaliação.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

<u>ANEXO IV</u> –LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO (AMARELO) E AMOSTRAS (AZUIS).



ANEXO V: CARACTERIZAÇÕES DAS AMOSTRAS:

AMOSTRA						01
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.485141	Fonte:	
Gleba Pinguim	Maringá PR		Long:	-51.975022	Granado Imov. 44 9 9984-8000	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:	
38,72	R$ 24.000.000,00	R$ 619.834,71	Rural	Não 0	Oferta sim	1
				Transição: 1	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				01
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	38,72	ÁREA ABERTA	80 %	
ÁREA APP	7,57	ÁREA FECHADA	20 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	01
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
10 a 20	1

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	01
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA	
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim 1

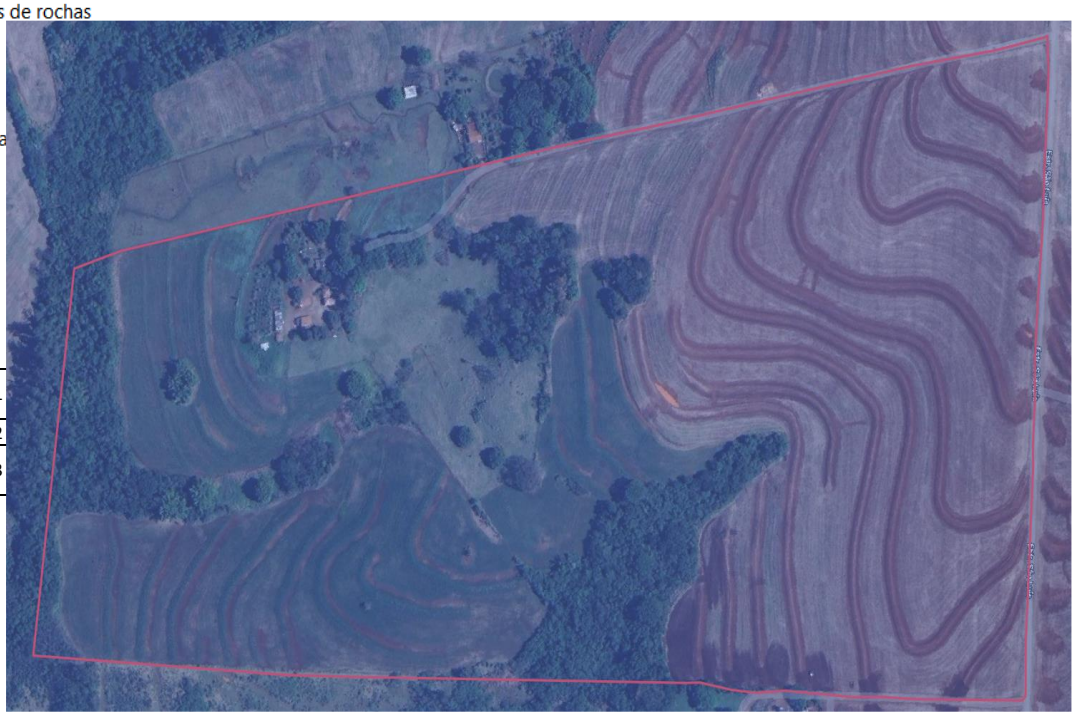
Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			01
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3



AMOSTRA								01
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO								
Classe I		0,00	Classe IV		1,5	Classe VII		1,2
Classe II		6,85	Classe V		0	Classe VIII		6,37
Classe III		20,0	Classe VI		2,8			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	812,56	2720	Dist. Rodovia	3200	2720	Dist. Catedral (centro)	11100	11600
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	11400	7950	Dist. Trevo Catuaí	8800	7340	D. Tr Contorno Norte	17800	13250

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

01

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 812,56 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	**95**

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,950
II	6,85	0,903
III	20,00	0,713
IV	1,50	0,523
V	0,00	0,475
VI	2,80	0,380
VII	1,20	0,285
VIII	6,37	0,190
SOMA	38,72	23,84635

NOTA AGRONOMICA

0,616

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR APENAS DA TERRA

BENFEITORIA - 01

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	75
Estado Conservação:	0,8
Funcionalidade:	0,8
CUB - RURAL:	890

Valor Edificação R$ 0,00 EDIFICAÇÃO COM ESVAZIAMENTO ECONOMICO

benfeitoria - 02

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	75
Estado Conservação:	0,8
Funcionalidade:	0,8
CUB - RURAL:	890

Valor Edificação R$ 0,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS **R$ 0,00**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

AMOSTRA							02
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.362427		Fonte:	
Est. Pesqueiro do Alemão	Maringá PR		Long:	-51.871946		Evolução Imob 44 3354-3353	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
9,68	R$ 1.600.000,00	R$ 165.289,26	Rural	Não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: sim	0

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

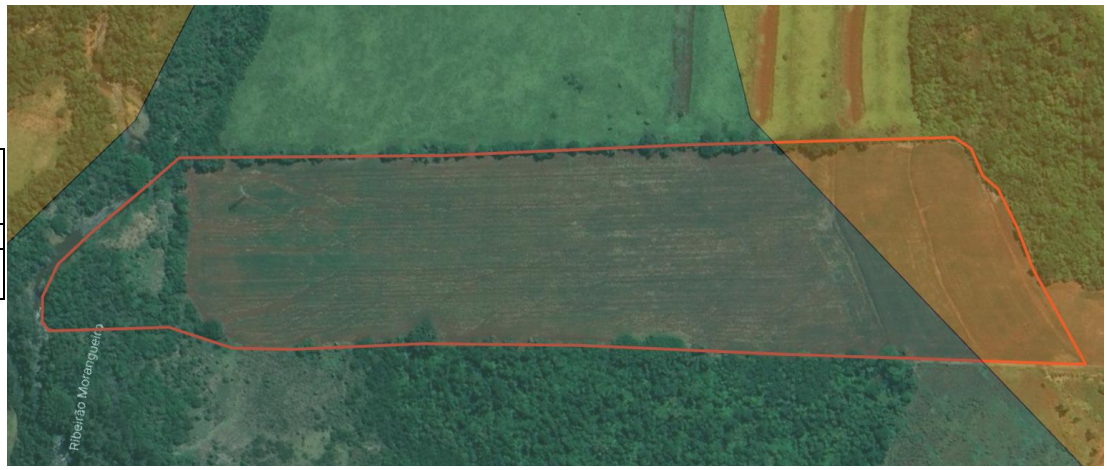
AMOSTRA				02
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	9,68	ÁREA ABERTA	85 %	
ÁREA APP	1,48	ÁREA FECHADA	15 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	02
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA			02
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			02
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA							02
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO							
Classe I		0,00	Classe IV	1,6	Classe VII		0
Classe II		0,00	Classe V	0	Classe VIII		1,48
Classe III		6,60	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	5700	2310	Dist. Rodovia	6800	2310	Dist. Catedral (centro)	13800	9850
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	13400	9350	Dist. Trevo Catuaí	17000	12000	D. Tr Contorno Norte	10400	4690

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

02

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 5.700,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
	Características			
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,800
II	0,00	0,760
III	6,60	0,600
IV	1,60	0,440
V	0,00	0,400
VI	0,00	0,320
VII	0,00	0,240
VIII	1,48	0,160
SOMA	9,68	4,9008

NOTA AGRONOMICA

0,506

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							03
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.330617		Fonte:	
Prox. Faz. Cesumar	Maringá PR		Long:	-51.884746		Evolução Imob 44 3354-3353	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
24,20	R$ 8.000.000,00	R$ 330.578,51	Rural	Não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				03
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	24,2	ÁREA ABERTA	78,60 %	
ÁREA APP	5,18	ÁREA FECHADA	21,40 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	03
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	03	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

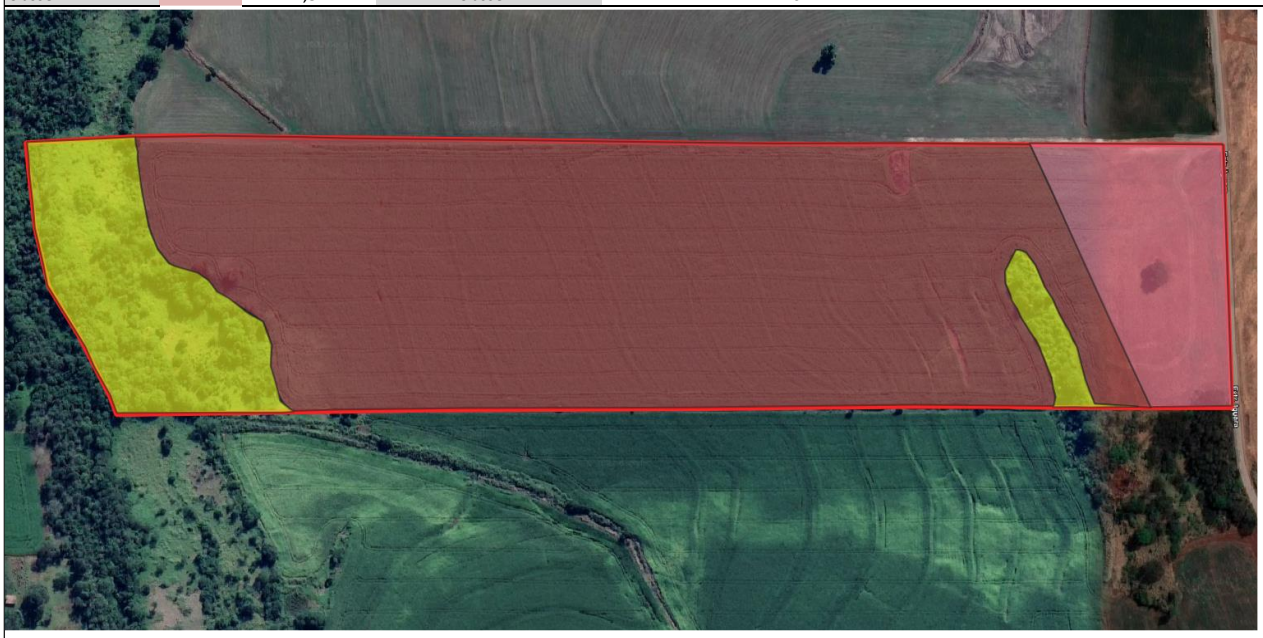
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			03
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						03
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	16,21	Classe V	0	Classe VIII		5,18
Classe III	2,81	Classe VI	0			



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	1500	1290	Dist. Rodovia	1500	1290	Dist. Catedral (centro)	16300	1580
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	15800	11430	Dist. Trevo Catuaí	17700	13230	D. Tr Contorno Norte	13600	6220

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

03

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 1.500,00 m

Características

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	16,21	0,855
III	2,81	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	5,18	0,180
SOMA	24,20	16,6887

NOTA AGRONOMICA

0,690

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							04
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.320477		Fonte:	
Jd. Monet	Maringá PR		Long:	-52.021521		Imob. Winner Bro 44 98434-9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
4,80	R$ 720.000,00	R$ 150.000,00	Rural	Não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

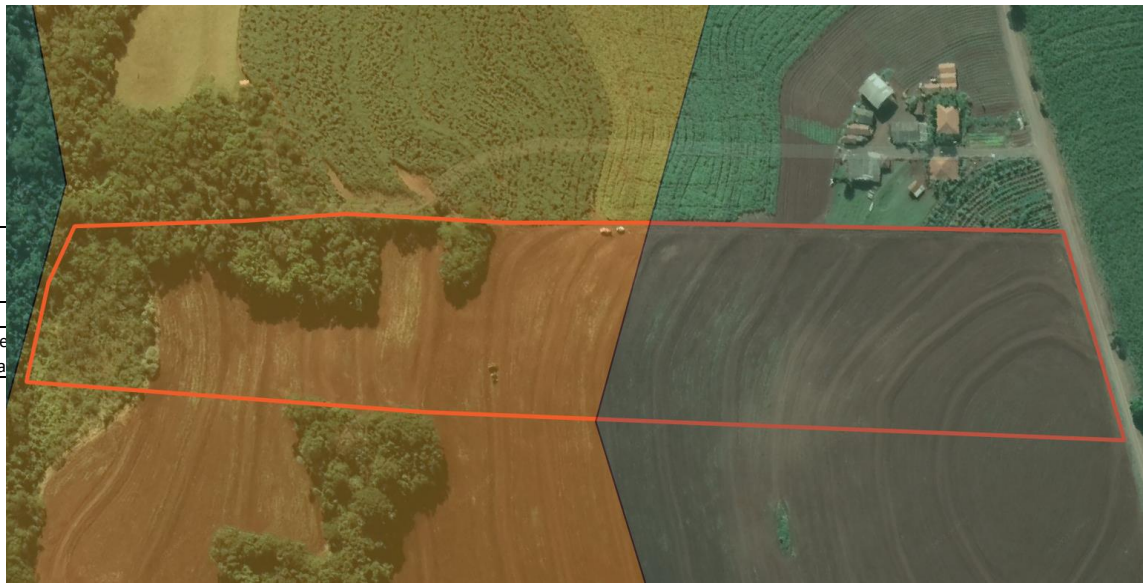
AMOSTRA				04
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	4,8	ÁREA ABERTA	80,42 %	
ÁREA APP	0,94	ÁREA FECHADA	19,58 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	04
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
10 a 20	1

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA	04
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA	
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim 1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			04
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						04
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	2,25	Classe V	0	Classe VIII		0,94
Classe III	1,61	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	2800	1860	Dist. Rodovia	7600	1900	Dist. Catedral (centro)	19900	14600
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	19200	14000	Dist. Trevo Catuaí	15700	12000	D. Tr Contorno Norte	19400	12900

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

04

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 2.800,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	2,25	0,855
III	1,61	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	0,94	0,180
SOMA	4,80	3,1797

NOTA AGRONOMICA

0,662

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							05
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.377256		Fonte:	
Gleba Ribeirão Morangueiro	Maringá PR		Long:	-51.883302		Imob. Pedro Gran 44 3222-8866	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
10,31	R$ 1.250.000,00	R$ 121.250,92	Rural	Não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: sim	0

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				05
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	10,3092	ÁREA ABERTA	54,60 %	
ÁREA APP	4,68	ÁREA FECHADA	45,40 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	05
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	05
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA	
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim 1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

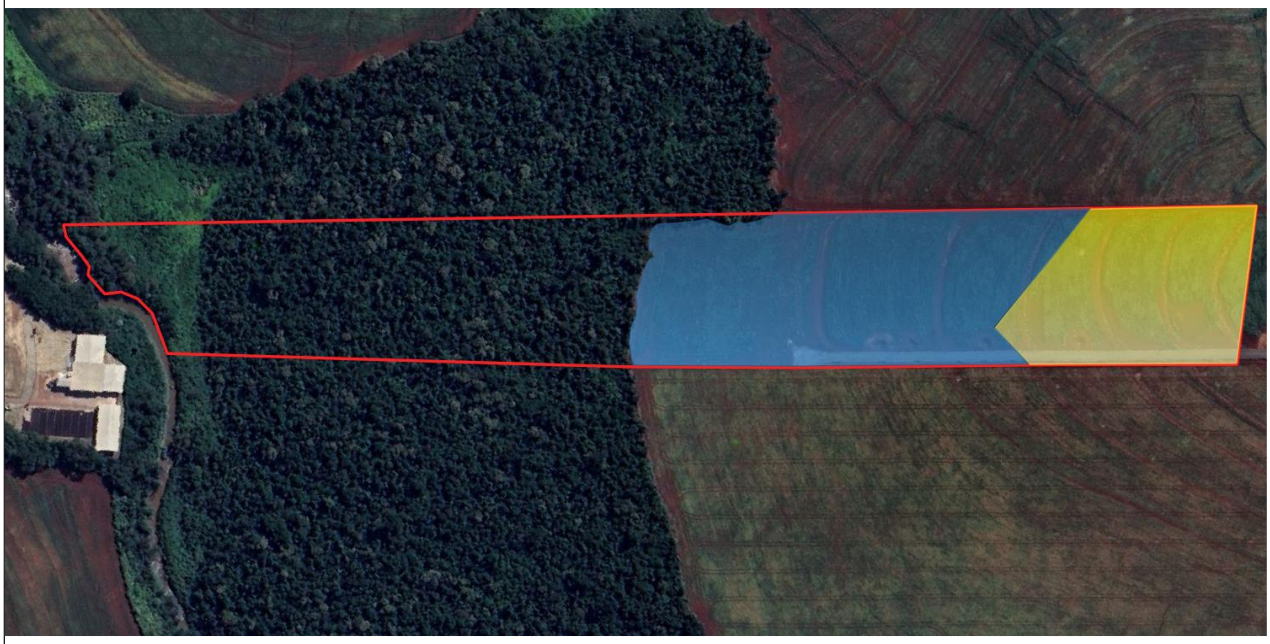
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			05
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						05
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	3,62	Classe V	0	Classe VIII		4,68
Classe III	2,01	Classe VI	0			



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	3200	2670	Dist. Rodovia	7500	1640	Dist. Catedral (centro)	11000	7860
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	8600	7360	Dist. Trevo Catuaí	14100	10080	D. Tr Contorno Norte	3200	2900

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

05

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 3.200,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,800
II	3,62	0,760
III	2,01	0,600
IV	0,00	0,440
V	0,00	0,400
VI	0,00	0,320
VII	0,00	0,240
VIII	4,68	0,160
SOMA	10,31	4,706

NOTA AGRONOMICA

0,456

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							06
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.376860		Fonte:	
Av. Guaiapó	Maringá PR		Long:	-51.859073		Pardinho Imov. 44 3028-7878	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
12,10	R$ 2.950.000,00	R$ 243.801,65	Rural	Não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				06
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	12,1	ÁREA ABERTA	55,45 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	06
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	06
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA	
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim 1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

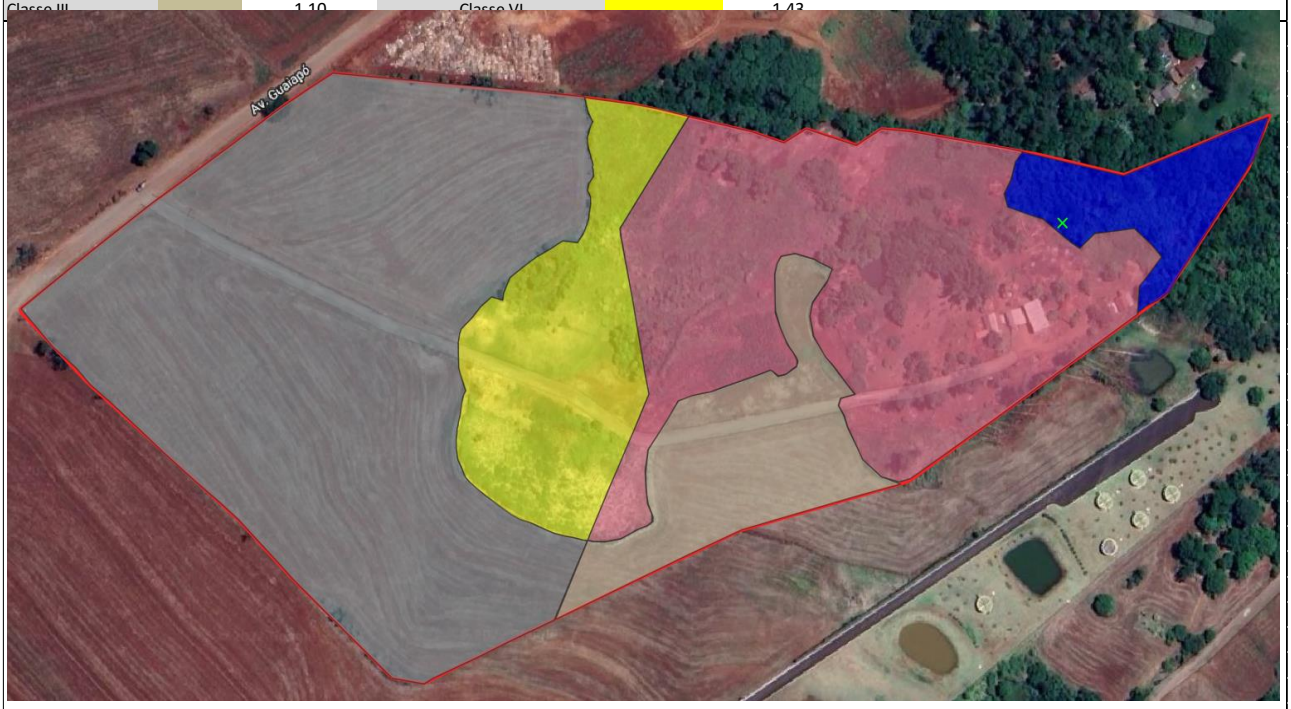
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			06
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA							06
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO							
Classe I		0,00	Classe IV		0	Classe VII	3,4
Classe II		5,60	Classe V		0	Classe VIII	0,56
Classe III		1,10	Classe VI		1,43		



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	3400	2990	Dist. Rodovia	3800	3380	Dist. Catedral (centro)	11600	9820
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	11400	9410	Dist. Trevo Catuaí	14800	12400	D. Tr Contorno Norte	8100	5490

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

06

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 3.400,00 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	5,60	0,855
III	1,10	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	1,43	0,360
VII	3,40	0,270
VIII	0,56	0,180
SOMA	12,09	7,064

NOTA AGRONOMICA

0,584

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR APENAS DA TERRA

BENFEITORIA - 01

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	75
Estado Conservação:	0,8
Funcionalidade:	0,8
CUB - RURAL:	890

Valor Edificação R$ 0,00 EDIFICAÇÃO COM ESVAZIAMENTO ECONOMICO

BENFEITORIA - 02

SEM EDIFICAÇÕES

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	75
Estado Conservação:	0,8
Funcionalidade:	0,8
CUB - RURAL:	890

Valor Edificação R$ 0,00

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS **R$ 0,00**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA						07
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.273831	Fonte:	
Est. Colombo	Maringá PR		Long:	-51.943050	Imob. Morada Sol 44 3226 5351	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:	
46,71	R$ 4.600.000,00	R$ 98.488,42	Rural	Não 0	Oferta sim	1
				Transição: 0	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				07
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	46,706	ÁREA ABERTA	46,26 %	
ÁREA APP	25,10	ÁREA FECHADA	53,74 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	07
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA			07
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

Legenda:

- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

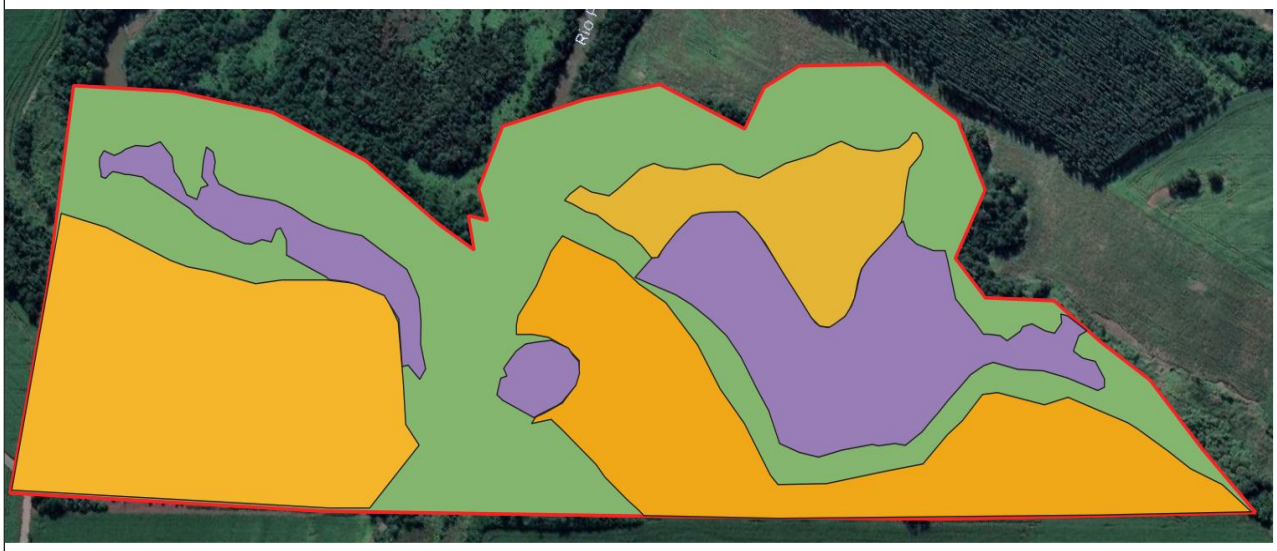
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			07
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA							07
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO							
Classe I		0,00	Classe IV		0	Classe VII	0
Classe II		21,61	Classe V		0	Classe VIII	19,38
Classe III		0,00	Classe VI		5,72		



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	10600	6100	Dist. Rodovia	10600	6100	Dist. Catedral (centro)	21400	17000
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	20800	16140	Dist. Trevo Catuaí	21800	16360	D. Tr Contorno Norte	19300	12200

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

07

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 10.600,00 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,800
II	21,61	0,760
III	0,00	0,600
IV	0,00	0,440
V	0,00	0,400
VI	5,72	0,320
VII	0,00	0,240
VIII	19,38	0,160
SOMA	46,71	21,355

NOTA AGRONOMICA

0,457

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR APENAS DA TERRA

BENFEITORIA - 01

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	150,7		
Estado Conservação:	0,45	**Valor Edificação**	R$ 102.671,91
Funcionalidade:			
CUB - RURAL:	1514		
FONTE:DERAL/SEAB			

BENFEITORIA - 02

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	300		
Estado Conservação:	0,6	**Valor Edificação**	R$ 108.000,00
Funcionalidade:			
CUB - RURAL:	R$ 600,00		
FONTE:DERAL/SEAB			

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	**R$ 210.671,91**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							08
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.317354		Fonte:	
Gleba Maringá	Maringá PR		Long:	-51.886304		Imob. Winner B 0800 949 9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
12,10	R$ 5.000.000,00	R$ 413.223,14	Rural	Não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

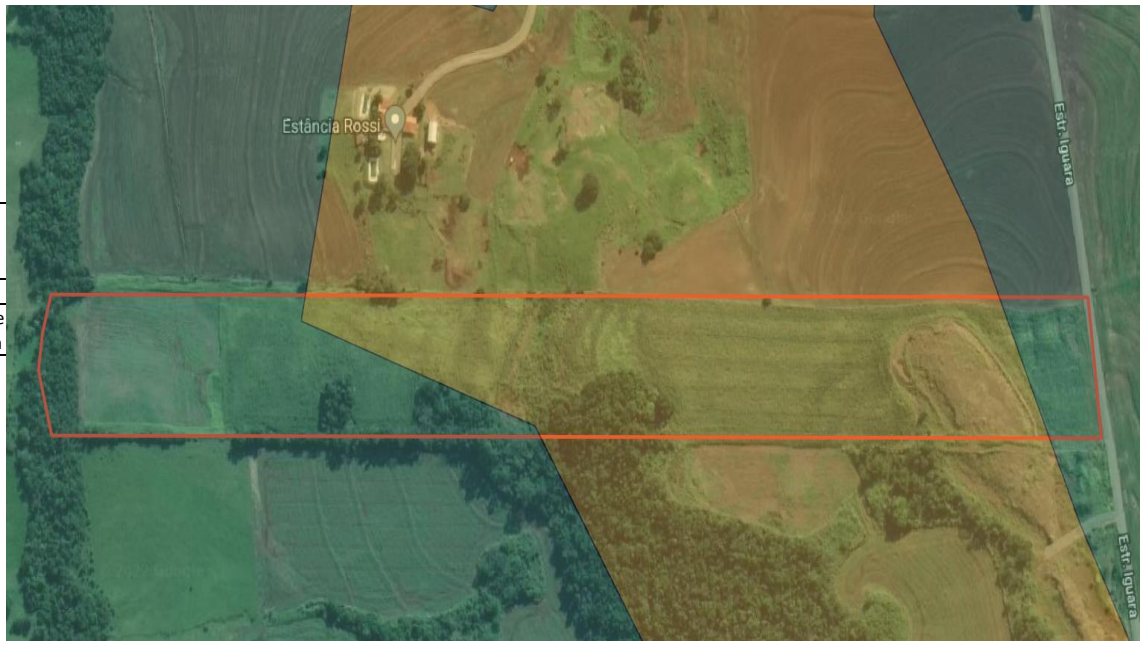
AMOSTRA				08
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	12,1	ÁREA ABERTA	68,18 %	
ÁREA APP - CAR	3,85	ÁREA FECHADA	31,82 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	08
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
10 a 20	1

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA	08	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			08
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA								08
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO								
Classe I		4,02	Classe IV		0,99	Classe VII		0
Classe II		3,24	Classe V		0	Classe VIII		3,85
Classe III		0,00	Classe VI		0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	2100	950	Dist. Rodovia	2100	950	Dist. Catedral (centro)	17700	13260
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	18300	12650	Dist. Trevo Catuaí	19000	14250	D. Tr Contorno Norte	15900	7480

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

08

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 2.100,00 m

Características

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	4,02	0,900
II	3,24	0,855
III	0,00	0,675
IV	0,99	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	3,85	0,180
SOMA	12,10	7,571

NOTA AGRONOMICA

0,626

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA								09
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.329875		Fonte:		
Rod. Silvio Barros	Maringá PR		Long:	-51.893944		Imob. Winner B	0800 949 9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:		
7,26	R$ 5.000.000,00	R$ 688.705,23	Rural	sim	1	Oferta	sim	1
				Transição:	1	Servidões/restriçoes:	não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				09
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	7,26	ÁREA ABERTA	90,22 %	
ÁREA APP - MEDIDO	0,71	ÁREA FECHADA	9,78 %	

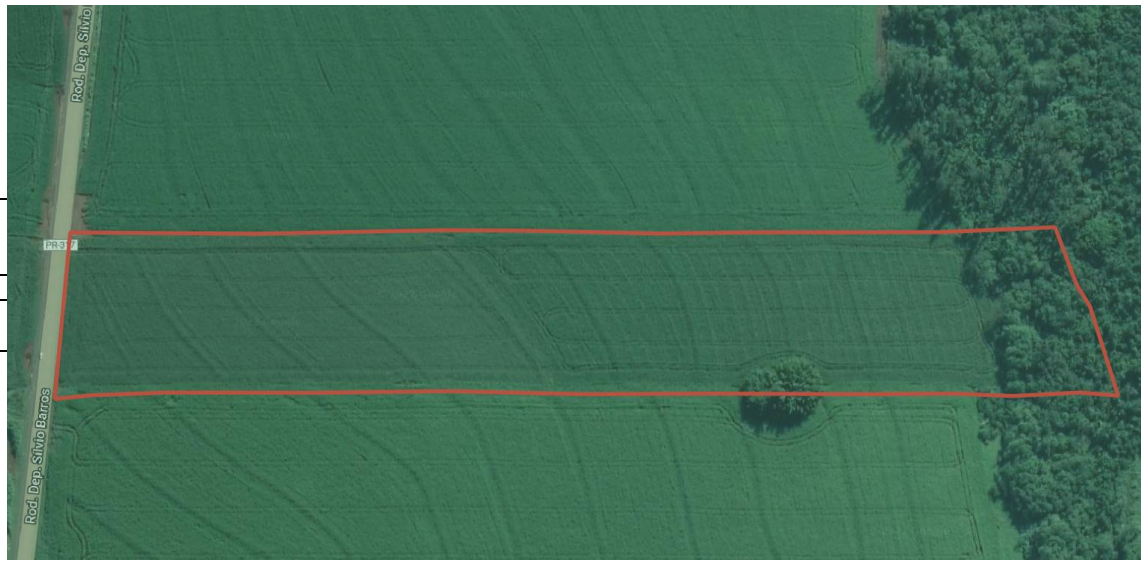
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	09
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA	09	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

Legenda:

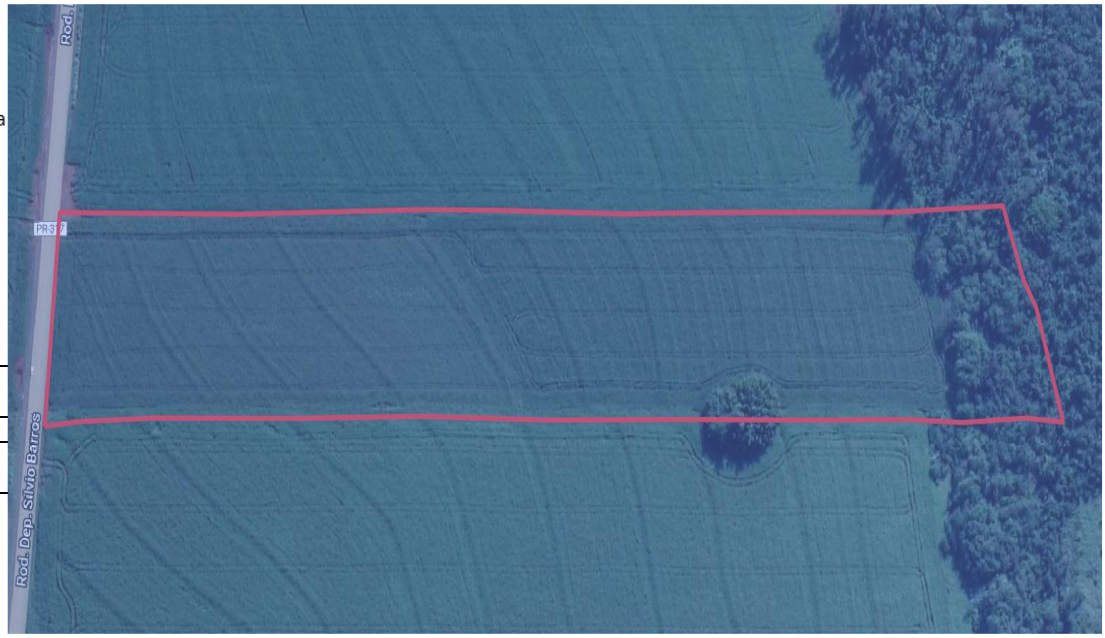
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			09
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3



AMOSTRA						09
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	6,55	Classe V	0	Classe VIII		0,71
Classe III	0,00	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	0,1	0,1	Dist. Rodovia	0,1	0,1	Dist. Catedral (centro)	15300	11770
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	14700	11100	Dist. Trevo Catuaí	16500	12680	D. Tr Contorno Norte	6000	5950

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

09

Situação de Viabilidade de Circulação

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Asfaltada	Limitada	Permanente	100

Dist. Est. Rural: 0,10 m

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	1,000
II	6,55	0,950
III	0,00	0,750
IV	0,00	0,550
V	0,00	0,500
VI	0,00	0,400
VII	0,00	0,300
VIII	0,71	0,200
SOMA	7,26	6,3645

NOTA AGRONOMICA

0,877

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA								10
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.328513		Fonte:		
Rod. Silvio Barros	Maringá PR		Long:	-51.899807		Imob. Winner B	0800 949 9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:		
5,20	R$ 6.500.000,00	R$ 1.250.000,00	Rural	sim	1	Oferta	sim	1
				Transição:	1	Servidões/restriçoes:	não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

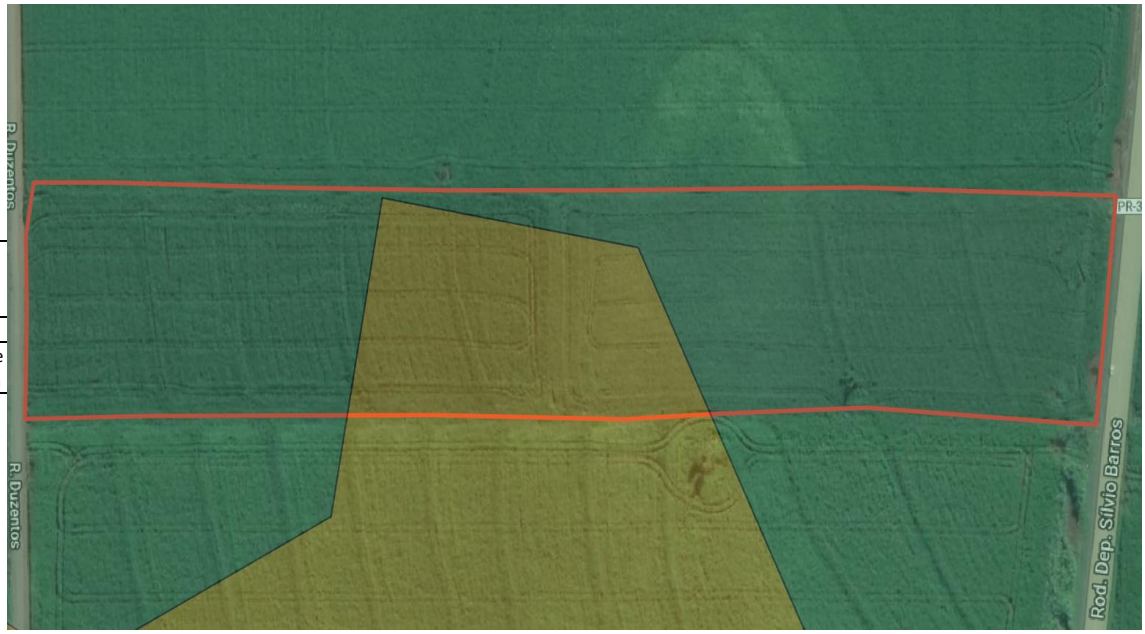
AMOSTRA				10
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	5,2	ÁREA ABERTA	100,00 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	10
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA		10
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

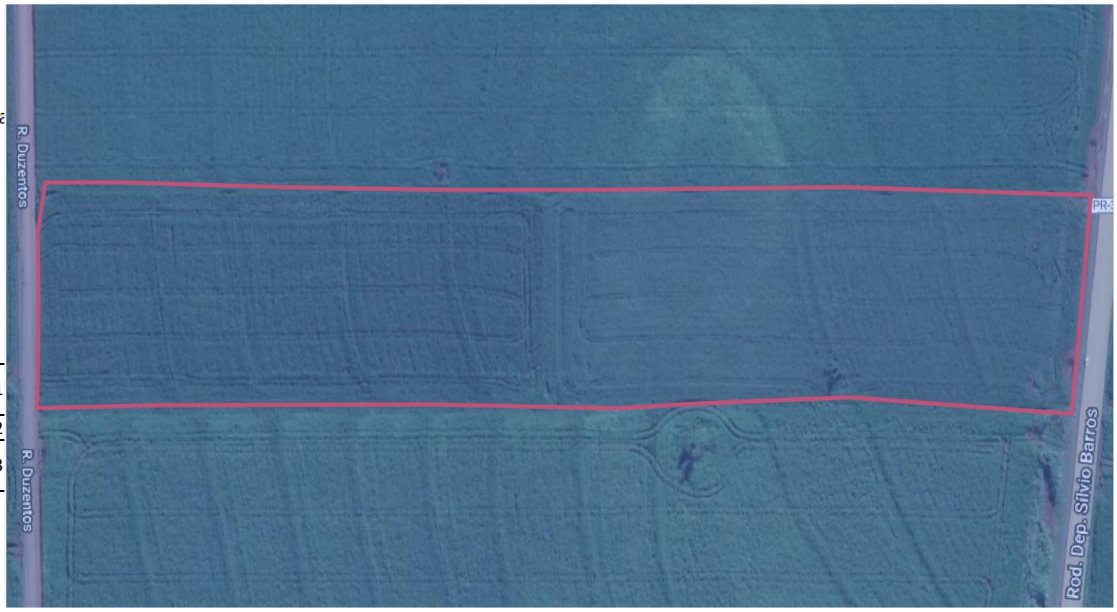
Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

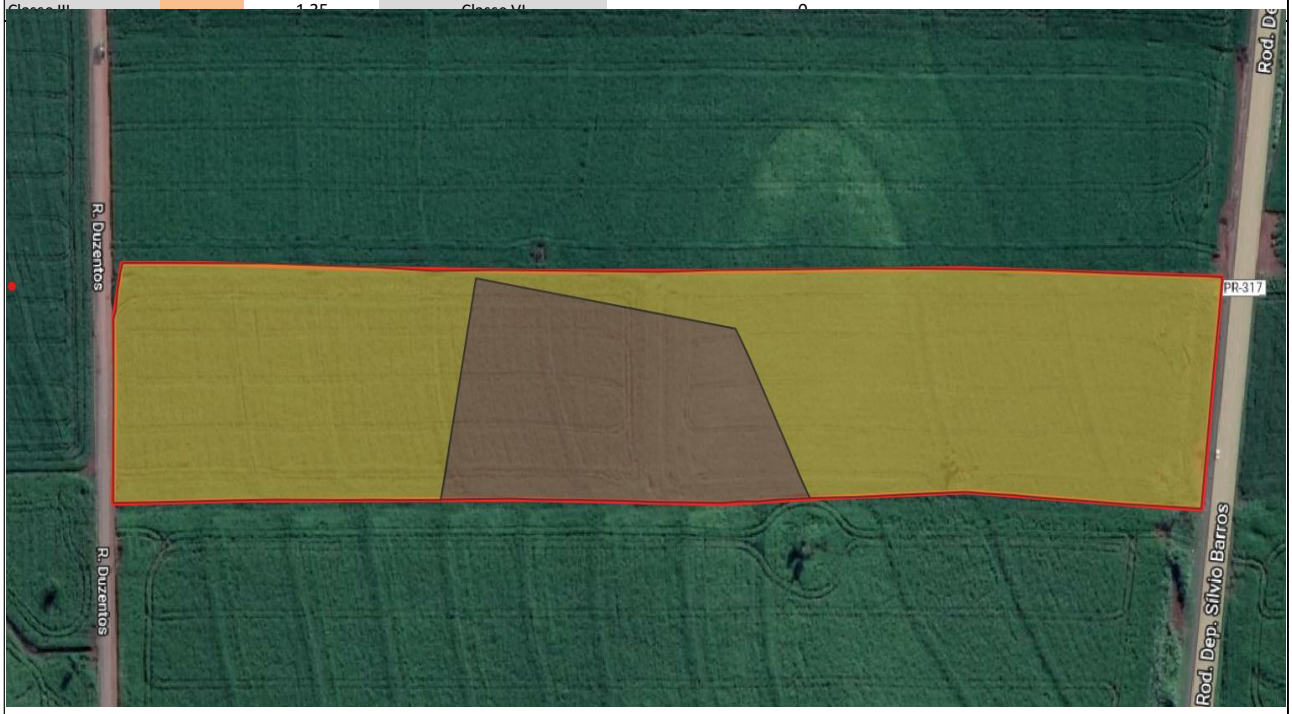
AMOSTRA			10
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3



AMOSTRA						10
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I		0,00	Classe IV	0	Classe VII	0
Classe II		3,85	Classe V	0	Classe VIII	0,00
Classe III		1,35	Classe VI	0		



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	0,1	0,1	Dist. Rodovia	0,1	0,1	Dist. Catedral (centro)	15300	11620
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	14900	10990	Dist. Trevo Catuaí	16500	12440	D. Tr Contorno Norte	6100	5920

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

10

Situação de Viabilidade de Circulação

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Asfaltada	Limitada	Permanente	100

Dist. Est. Rural: 0,10 m

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	1,000
II	3,85	0,950
III	1,35	0,750
IV	0,00	0,550
V	0,00	0,500
VI	0,00	0,400
VII	0,00	0,300
VIII	0,00	0,200
SOMA	5,20	4,67

NOTA AGRONOMICA

0,90

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

AMOSTRA								11
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.324376		Fonte:		
Rod. Silvio Barros	Maringá PR		Long:	-51.893197		LDS Imov.	44 3218-4800	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:		
13,46	R$ 5.100.000,00	R$ 379.038,43	Rural	sim	1	Oferta	sim	1
				Transição:	1	Servidões/restriçoes:	não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				11
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	13,4551	ÁREA ABERTA	85,21 %	
ÁREA APR. MEDIDO	1,99	ÁREA FECHADA	14,79 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	11
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA			11
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

Legenda:

- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			11
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA							11
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO							
Classe I		0,00	Classe IV		0	Classe VII	0
Classe II		0,00	Classe V		0	Classe VIII	1,45
Classe III		11,48	Classe VI		0,54		

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	0,1	0,1	Dist. Rodovia	0,1	0,1	Dist. Catedral (centro)	16300	12280
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	16100	11660	Dist. Trevo Catuaí	17600	13200	D. Tr Contorno Norte	7100	6500

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

11

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 0,10 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Asfaltada	Limitada	Permanente	100

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	1,000
II	0,00	0,950
III	11,48	0,750
IV	0,00	0,550
V	0,00	0,500
VI	0,54	0,400
VII	0,00	0,300
VIII	1,45	0,200
SOMA	13,47	9,116

NOTA AGRONOMICA

0,677

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							12
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.383214	Fonte:		
Gleba Ribeirão	Maringá PR		Long:	-51.992948	Ingaville imv	44 3026-7675	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:		
26,14	R$ 16.200.000,00	R$ 619.834,71	Rural	não 0	Oferta	sim	1
				Transição: 1	Servidões/restriçoes:	não	1

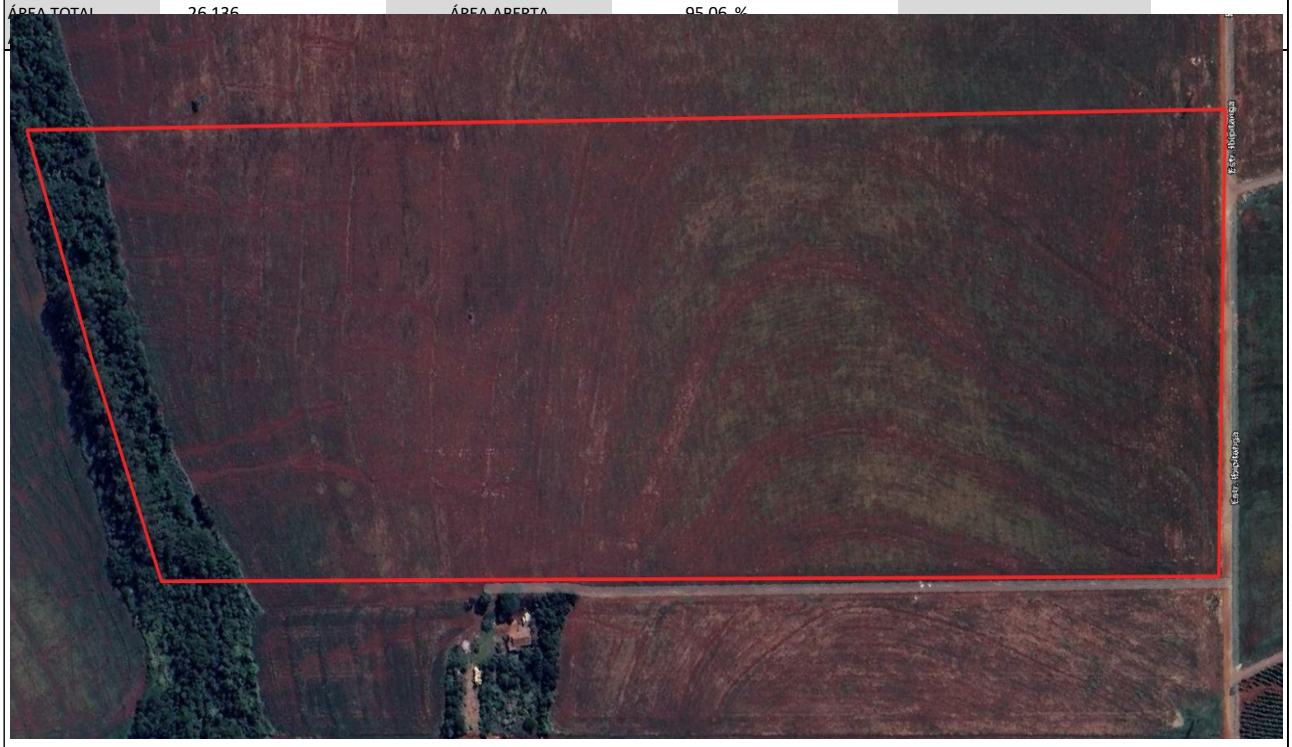
FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA	12
QUADRO DE ÁREAS (ha)	
ÁREA TOTAL 26,136	ÁREA ABERTA 95,06 %



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	12
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	12	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso não	0

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			12
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						12
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII	0	
Classe II	15,58	Classe V	0	Classe VIII	1,29	
Classe III	0,27	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	1090	1090	Dist. Rodovia	2180	1970	Dist. Catedral (centro)	8800	7400
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	8400	7000	Dist. Trevo Catuaí	5800	4520	D. Tr Contorno Norte	10500	8180

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

12

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 1.090,00 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	15,58	0,855
III	9,27	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	1,29	0,180
SOMA	26,14	19,81035

NOTA AGRONOMICA

0,758

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							13
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.349811		Fonte:	
Continuação Av. Kakogawa	Maringá PR		Long:	-51.947992		Marcos Dominguez 44 99129-3133	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
14,45	R$ 9.000.000,00	R$ 622.837,37	Rural	sim	1	Oferta sim	1
				Transição:	1	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

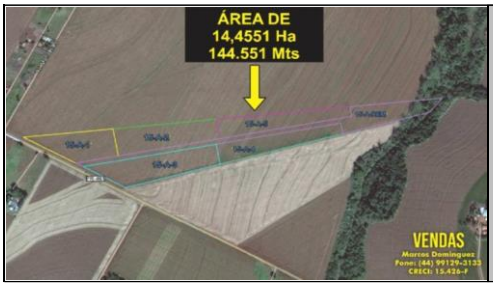


FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				13
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	14,45	ÁREA ABERTA	98,82 %	
ÁREA APP - MEDIDO	0,17	ÁREA FECHADA	1,18 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	13
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

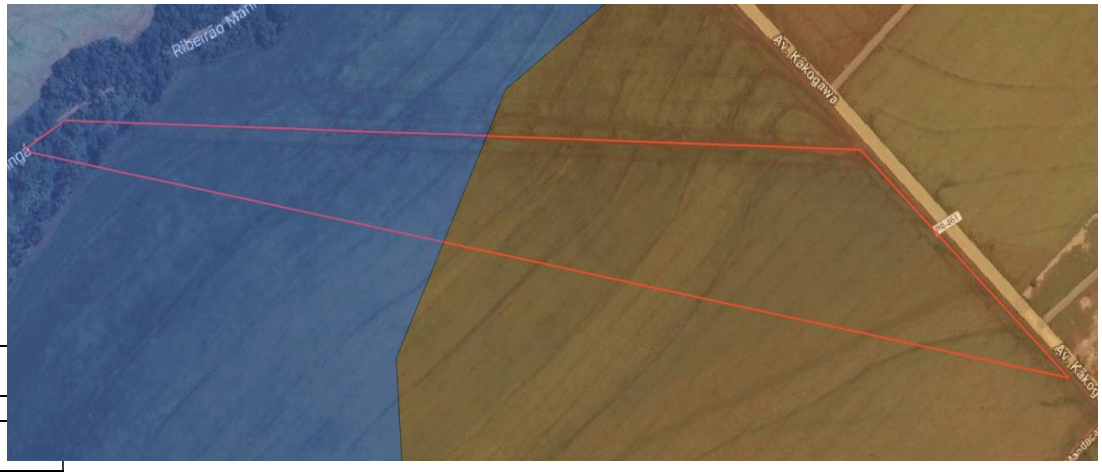
AMOSTRA	13	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

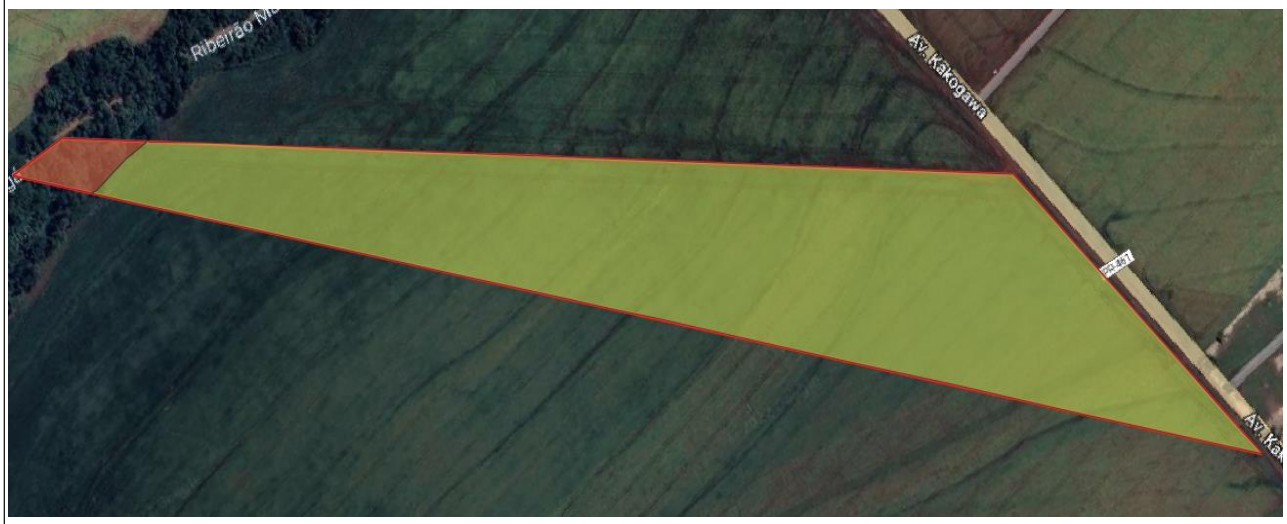
AMOSTRA			13
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa



variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						13
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	14,28	Classe V	0	Classe VIII		0,17
Classe III	0,00	Classe VI	0			



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	414	414	Dist. Rodovia	2800	2800	Dist. Catedral (centro)	9100	8460
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	8900	7940	Dist. Trevo Catuaí	9500	8070	D. Tr Contorno Norte	6500	4620

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

13

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 414,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,950
II	14,28	0,903
III	0,00	0,713
IV	0,00	0,523
V	0,00	0,475
VI	0,00	0,380
VII	0,00	0,285
VIII	0,17	0,190
SOMA	14,45	12,92714

NOTA AGRONOMICA

0,895

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							14
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.357836	Fonte:		
Prox. Uningá	Maringá PR		Long:	-51.885598	Winner Broers imo	0800 949 9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:		
53,24	R$ 26.400.000,00	R$ 495.867,77	Rural	sim 1	Oferta	sim	1
				Transição: 1	Servidões/restriçoes:	sim	0

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				14
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	53,24	ÁREA ABERTA	75,00 %	
ÁREA APP - MEDIDO	13,31	ÁREA FECHADA	25,00 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	14
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA			14
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

Legenda:

- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			14
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA					14
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO					
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII	0
Classe II	0,00	Classe V	0	Classe VIII	13,31
Classe III	39,93	Classe VI	0		

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	0,5	0,5	Dist. Rodovia	0,5	0,5	Dist. Catedral (centro)	13000	9370
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	12900	8820	Dist. Trevo Catuaí	14400	11100	D. Tr Contorno Norte	4100	3740

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

14

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 0,50 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Asfaltada	Limitada	Permanente	100

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	1,000
II	0,00	0,950
III	39,93	0,750
IV	0,00	0,550
V	0,00	0,500
VI	0,00	0,400
VII	0,00	0,300
VIII	13,31	0,200
SOMA	53,24	32,6095

NOTA AGRONOMICA

0,613

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

AMOSTRA							15
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.392983		Fonte:	
L. 74 Gl Patrimonio Iguatemi	Maringá PR		Long:	-52.069254		LDS Imov 44 3218-4800	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
20,22	R$ 3.300.000,00	R$ 163.233,07	Rural	não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: não	1

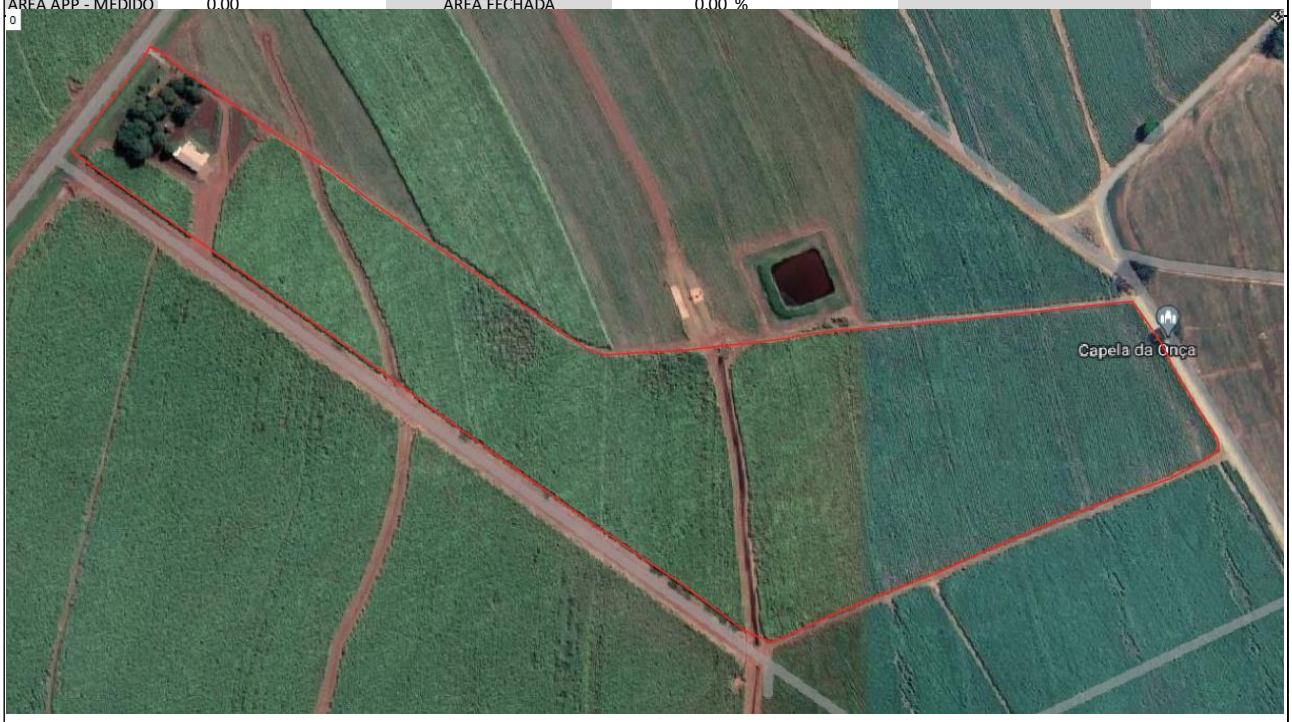
FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				15
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	20,21649	ÁREA ABERTA	100,00 %	
ÁREA APP - MEDIDO	0,00	ÁREA FECHADA	0,00 %	



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	15
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
3 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45	não se
>45	aplica

AMOSTRA		15
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

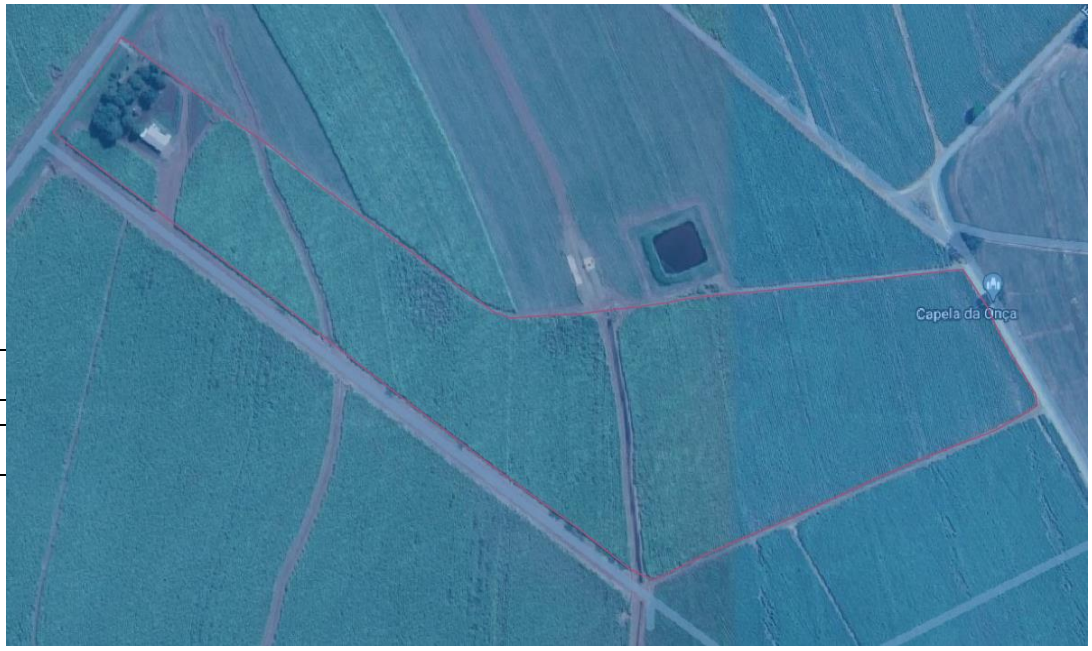
Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			15
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	não	0

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3



AMOSTRA						15
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I		0,00	Classe IV	0,00	Classe VII	0,00
Classe II		20,22	Classe V	0,00	Classe VIII	0,00

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	0,5	0,5	Dist. Rodovia	3500	2590	Dist. Catedral (centro)	17000	13860
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	17100	13700	Dist. Trevo Catuaí	12900	10320	D. Tr Contorno Norte	20900	15960

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

15

Situação de Viabilidade de Circulação

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Asfaltada	Limitada	Permanente	100

Dist. Est. Rural: 0,50 m

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	1,000
II	20,22	0,950
III	0,00	0,750
IV	0,00	0,550
V	0,00	0,500
VI	0,00	0,400
VII	0,00	0,300
VIII	0,00	0,200
SOMA	20,22	19,2056674

NOTA AGRONOMICA

0,950

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR APENAS DA TERRA

BENFEITORIA - 01

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	324			
Estado Conservação:	0,8			
Funcionalidade:				
CUB - RURAL:	R$	600,00	**Valor Edificação**	R$ 155.520,00
FONTE:DERAL/SEAB				

BENFEITORIA - 02

SEM EDIFICAÇÕES

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	0			
Estado Conservação:	0			
Funcionalidade:				
CUB - RURAL:	R$	-	**Valor Edificação**	R$ 0,00
FONTE:DERAL/SEAB				

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS **R$ 155.520,00**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

AMOSTRA							16
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.378834	Fonte:		
Gleba Ribeirão Maringá	Maringá PR		Long:	-51.989752	Imob. Winner B	0800 949 9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:		
26,62	R$ 13.500.000,00	R$ 507.137,49	Rural	não 0	Oferta	sim	1
				Transição: 1	Servidões/restriçoes:	não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				16
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	26,62	ÁREA ABERTA	76,52 %	
ÁREA APP - MEDIDO	6,35	ÁREA FECHADA	23,48 %	

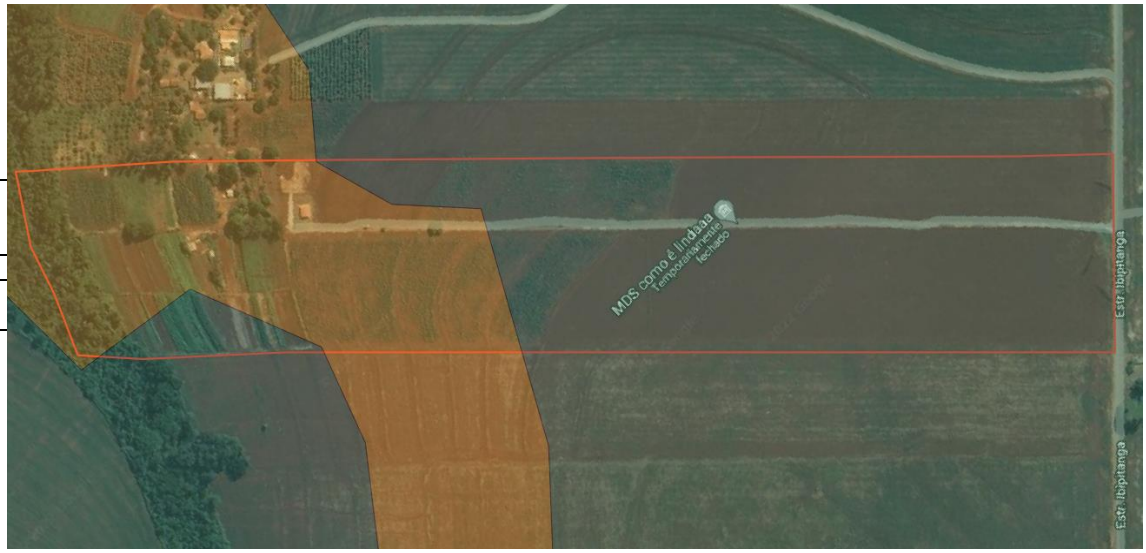
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	16
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA	16		
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

Legenda:

Textura

- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			16
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA							16
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO							
Classe I		0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II		13,52	Classe V	0	Classe VIII		6,25
Classe III		6,85	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	1630	1110	Dist. Rodovia	2720	2530	Dist. Catedral (centro)	9300	6970
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	8800	6480	Dist. Trevo Catuaí	6300	4310	D. Tr Contorno Norte	9500	7420

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

16

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 1.630,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Características

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	13,52	0,855
III	6,85	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	6,25	0,180
SOMA	26,62	17,30835

NOTA AGRONOMICA

0,650

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR APENAS DA TERRA

BENFEITORIA - 01

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	130		
Estado Conservação:	0,8	**Valor Edificação**	R$ 227.136,00
Funcionalidade:			
CUB - RURAL:	2184		
FONTE:DERAL/SEAB			

BENFEITORIA - 02

SEM EDIFICAÇÕES

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	0		
Estado Conservação:	0	**Valor Edificação**	R$ 0,00
Funcionalidade:			
CUB - RURAL:	R$ -		
FONTE:DERAL/SEAB			

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS **R$ 227.136,00**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							17
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.335864	Fonte:		
Gleba Ribeirão Maringá	Maringá PR		Long:	-51.882928	Sampaio Cor	44 3267-6262	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:		
43,59	R$ 21.600.000,00	R$ 495.566,34	Rural	não 0	Oferta	sim	1
				Transição: 0	Servidões/restriçoes:	não	1

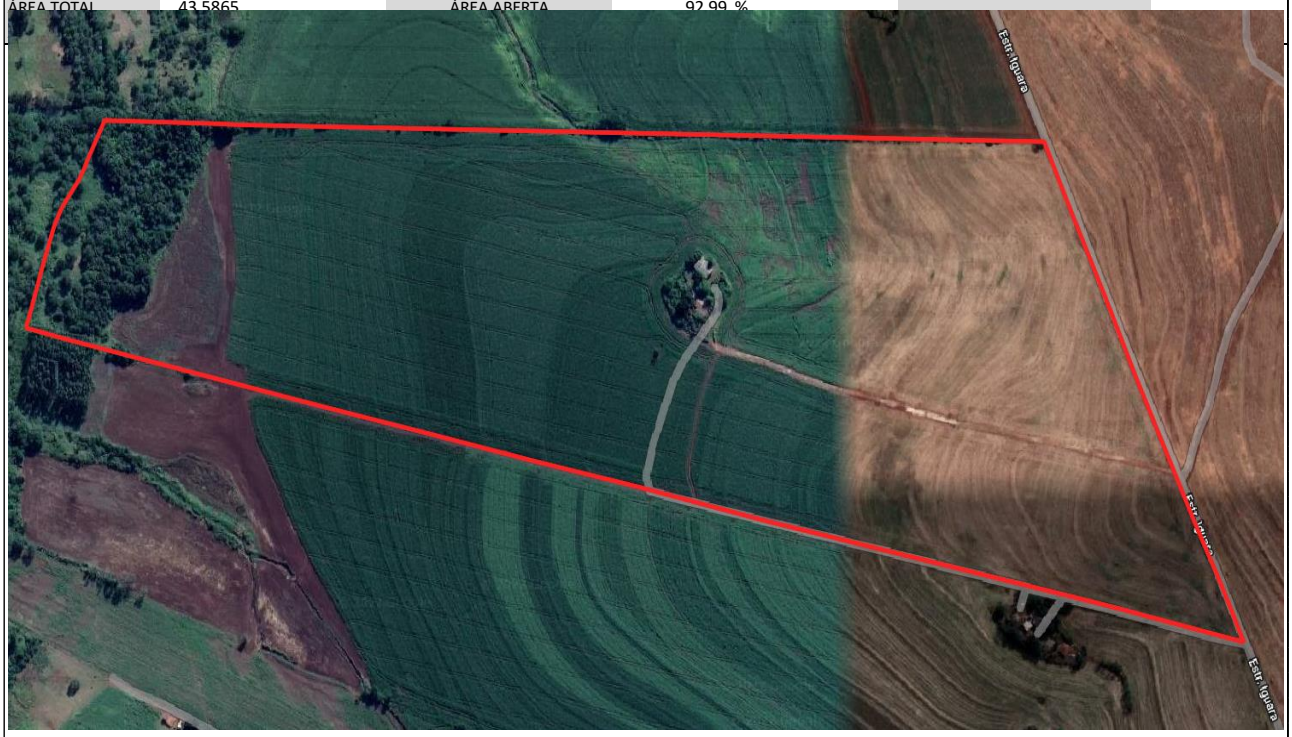
FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				17
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	43,5865	ÁREA ABERTA	92,99 %	

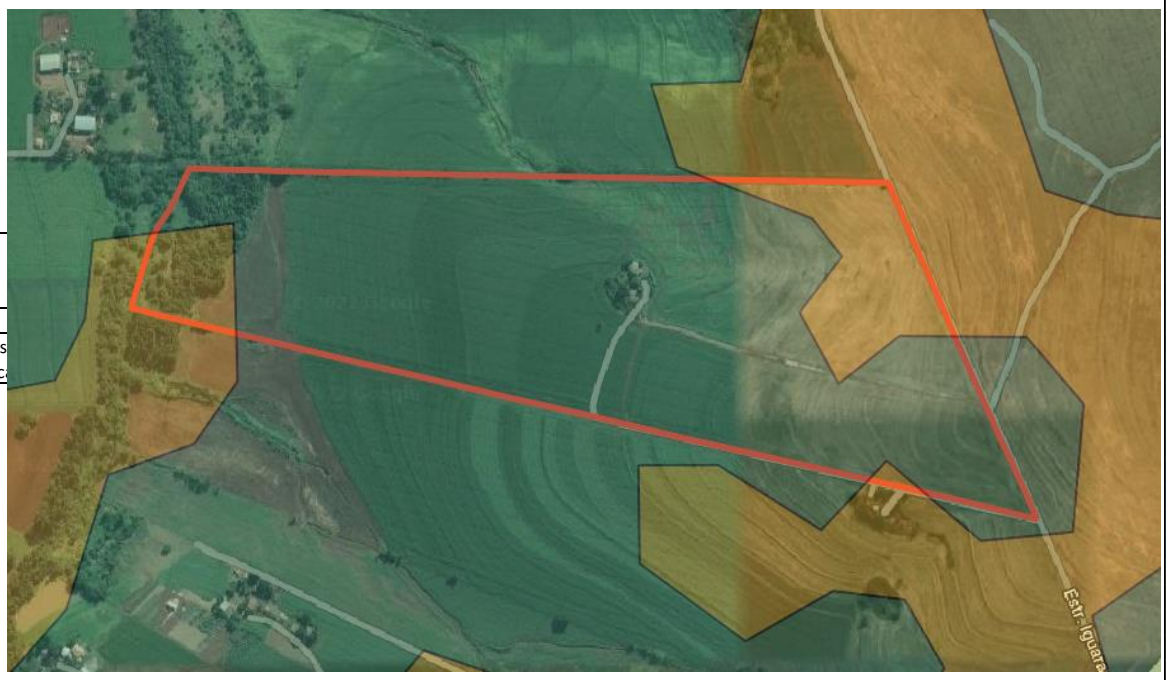


Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	17
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45	não s
>45	aplic



AMOSTRA	17	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

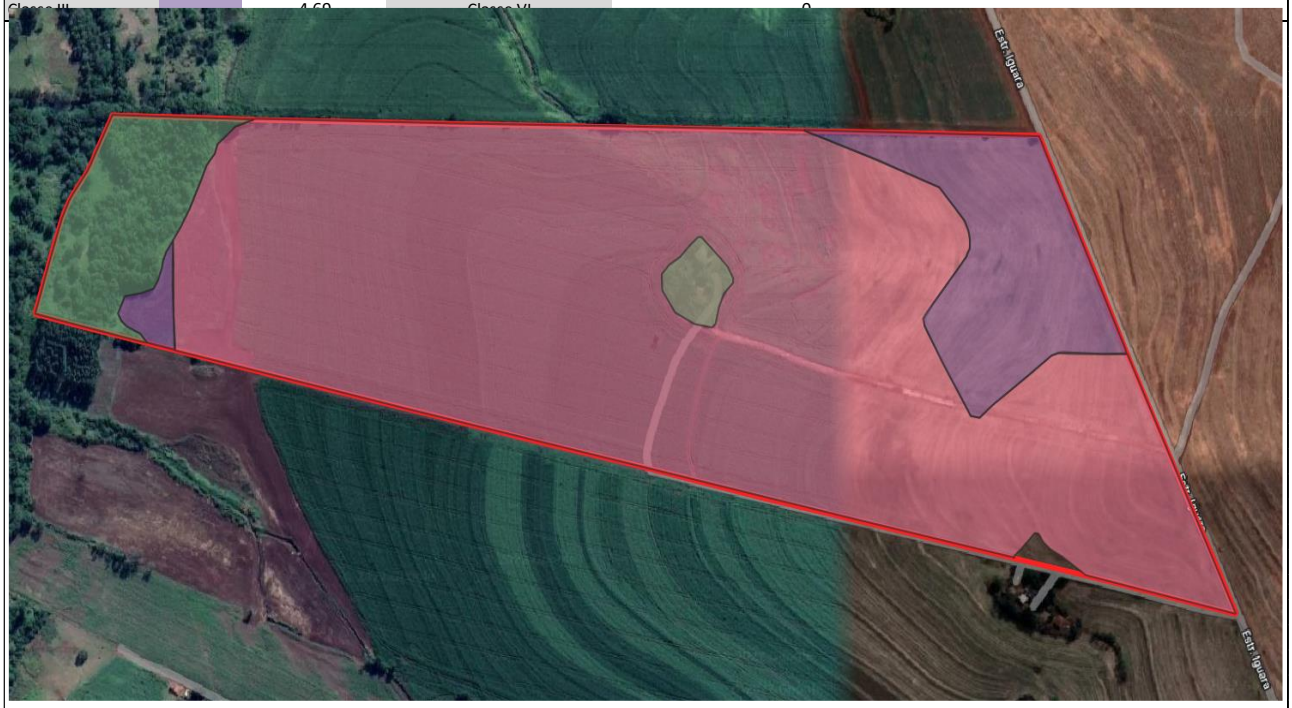
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			17
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						17
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	35,84	Classe V	0	Classe VIII		3,06
Classe III	4,69	Classe VI	0			



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	308	308	Dist. Rodovia	308	308	Dist. Catedral (centro)	16100	11550
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	15600	10990	Dist. Trevo Catuaí	17500	12890	D. Tr Contorno Norte	6900	5780

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

17

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 308,00 m

Características				
Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	35,84	0,855
III	4,69	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	3,06	0,180
SOMA	43,59	34,3591191

NOTA AGRONOMICA

0,788

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Bo	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
esfavoráv	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

CUSTO DE REEDIÇÃO DE BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR APENAS DA TERRA

BENFEITORIA - 01

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	145		
Estado Conservação:	0,40		
Funcionalidade:			
CUB - RURAL:	R$ 2.184,00	**Valor Edificação**	R$ 126.672,00
FONTE:DERAL/SEAB			

BENFEITORIA - 02

Depreciação Física e Funcional

Estado conservação	Adequado 100%	Parcialmente Adequada (75%)	Superada (50%)	Residual (20%)
Ótimo (100%)	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom (80%)	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular (60%)	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário (40%)	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau (20%)	0,20	0,15	0,10	0,04
Péssimo (00%)	0,00	0,00	0,00	0,00

Área (m²):	265		
Estado Conservação:	0,40		
Funcionalidade:			
CUB - RURAL:	R$ 600,00	**Valor Edificação**	R$ 63.600,00
FONTE:DERAL/SEAB			

VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS	**R$ 190.272,00**

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							18
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.298318		Fonte:	
Beira do Rio Pirapó	Maringá PR		Long:	-51.874226		Pedro Granado 44 3222-8866	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
131,77	R$ 27.500.000,00	R$ 208.696,97	Rural	não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				18
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	131,77	ÁREA ABERTA	81,56 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	18
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA			18
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA			
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			18
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						18
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	107,47	Classe V	0	Classe VIII		24,30
Classe III	0,00	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	2100	2100	Dist. Rodovia	2100	2100	Dist. Catedral (centro)	20800	14590
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	19000	14000	Dist. Trevo Catuaí	17400	15680	D. Tr Contorno Norte	10400	8800

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

18

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 2.100,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	107,47	0,855
III	0,00	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	24,30	0,180
SOMA	131,77	96,26085

NOTA AGRONOMICA

0,731

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							19
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.340425	Fonte:		
prox. Jardins Monet Res	Maringá PR		Long:	-52.005244	Jonas Lopes Cor	44 99999-0442	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:		
49,45	R$ 24.000.000,00	R$ 485.338,73	Rural	não 0	Oferta	sim	1
				Transição: 1	Servidões/restriçoes:	não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				19
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	49,45	ÁREA ABERTA	85,22 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

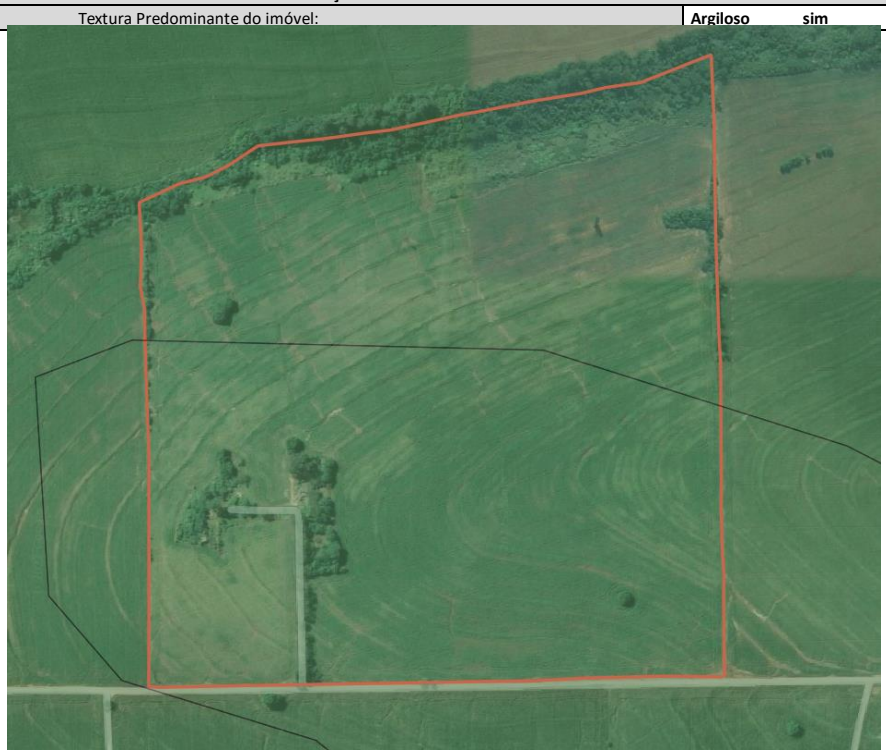
AMOSTRA	19
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	19
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA	
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim 1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

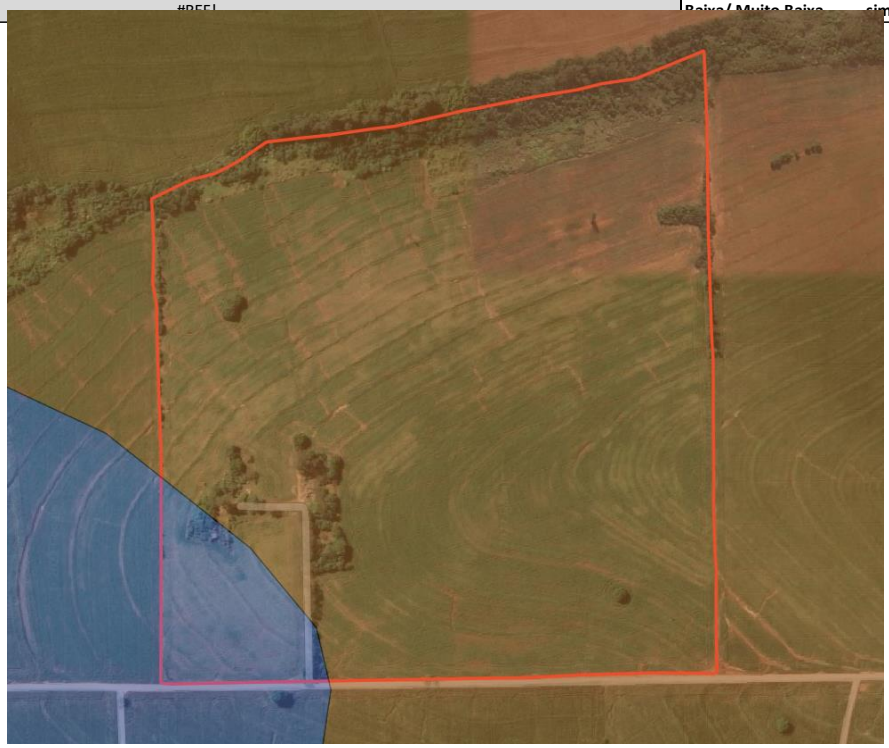


Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	19
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):	
#REFL	Baixa / Muito Baixa sim 1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3



AMOSTRA							19
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO							
Classe I		0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II		27,85	Classe V	0	Classe VIII		7,26
Classe III		[illegible]	[illegible]	[illegible]			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	1400	1270	Dist. Rodovia	6500	5730	Dist. Catedral (centro)	15600	11800
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	1580	11280	Dist. Trevo Catuaí	11200	9270	D. Tr Contorno Norte	18800	10410

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

19

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 1.400,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	27,85	0,855
III	14,80	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	7,26	0,180
SOMA	49,91	35,10855

NOTA AGRONOMICA

0,703

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

AMOSTRA							20
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.373197	Fonte:		
Fazenda Marajó	Maringá PR		Long:	-51.870691	Pedro Arthur	44 9 9910-0312	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:	Caracterizações:		
101,64	R$ 37.800.000,00	R$ 371.900,83	Rural	não 0	Oferta	sim	1
				Transição: 1	Servidões/restriçoes:	não	1

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				20
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	101,64	ÁREA ABERTA	40,99 %	
ÁREA APP - MEDIDO	59,98	ÁREA FECHADA	59,01 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	20
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
0 a 10	0

Legenda:

- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA		20
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso sim	1

Legenda:

- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

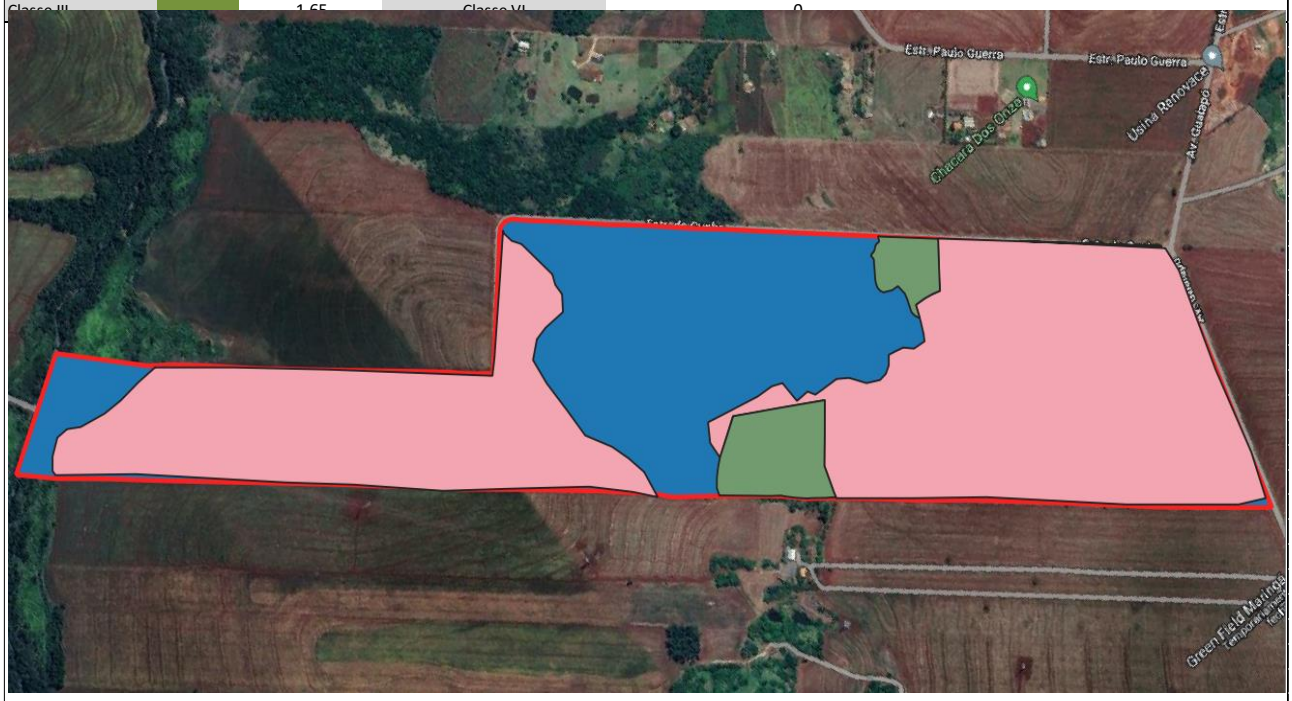
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			20
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						20
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII	0	
Classe II	40,01	Classe V	0	Classe VIII	59,98	
Classe III	1,65	Classe VI	0			



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	3300	3000	Dist. Rodovia	3700	3320	Dist. Catedral (centro)	11500	9100
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	11200	8670	Dist. Trevo Catuaí	14600	11480	D. Tr Contorno Norte	7900	4390

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

20

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 3.300,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	40,01	0,855
III	1,65	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	59,98	0,180
SOMA	101,64	46,1187

NOTA AGRONOMICA

0,454

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA							21
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.352939		Fonte:	
Prox. Aruatus do Evangelho	Maringá PR		Long:	-51.875854		Winner Brokers 0800 949 9088	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:	
8,47	R$ 2.800.000,00	R$ 330.578,51	Rural	não	0	Oferta sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes: sim	0

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

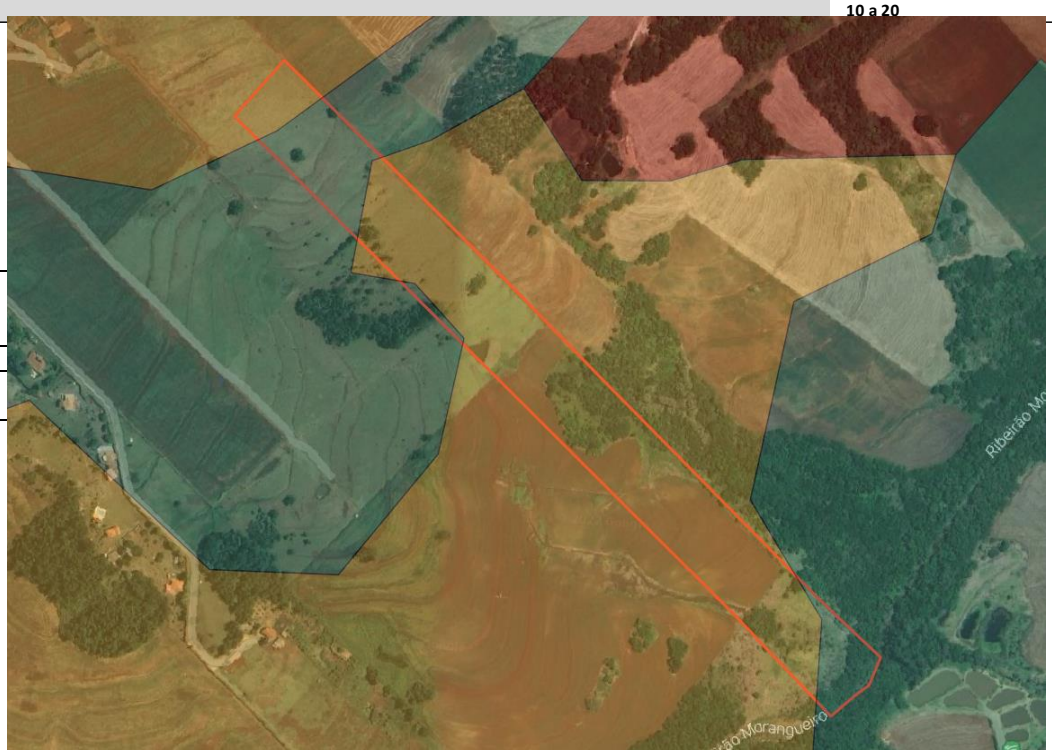
AMOSTRA				21
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	8,47	ÁREA ABERTA	74,26 %	
ÁREA APP - MB				

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	21
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
10 a 20	1

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica



AMOSTRA	21
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA	
Textura Predominante do imóvel: Argiloso sim	1

Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

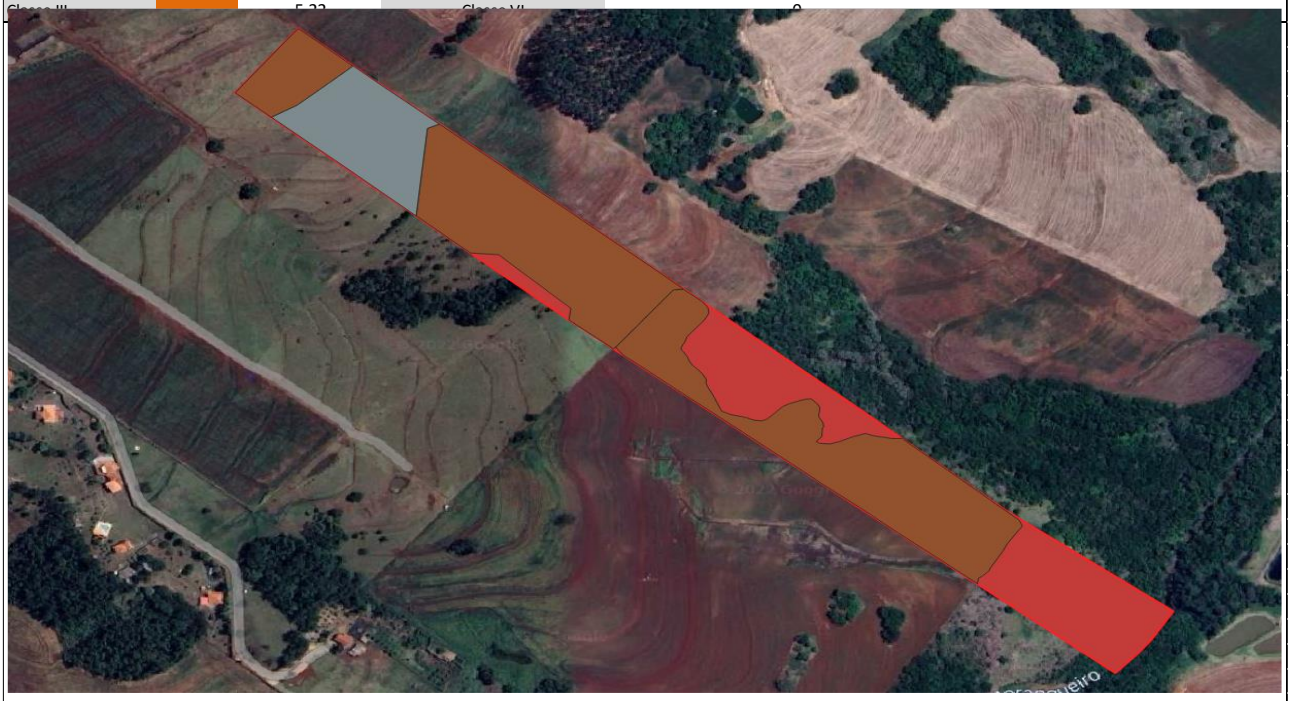
Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			21
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3

AMOSTRA						21
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII		0
Classe II	1,07	Classe V	0	Classe VIII		2,18
Classe III	5,22	Classe VI	0			



Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	800	800	Dist. Rodovia	800	800	Dist. Catedral (centro)	14400	10370
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	14000	9870	Dist. Trevo Catuaí	15700	12230	D. Tr Contorno Norte	5200	4880

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

21

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 800,00 m

Situação	Características: Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	1,07	0,855
III	5,22	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	2,18	0,180
SOMA	8,47	4,83075

NOTA AGRONOMICA

0,570

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA								22
Endereço:	Cidade:	Coordenadas.:	Lat.:	-23.326464		Fonte:		
Gleba Patrimônio Maringá	Maringá PR		Long:	-51.908303		Paganini Imov	44 3034-9181	
Área (ha):	Valor:	V. U. (R$/há):	Tipo:	Frente Rodovia:		Caracterizações:		
12,10	R$ 5.000.000,00	R$ 413.223,14	Rural	não	0	Oferta	sim	1
				Transição:	0	Servidões/restriçoes:	sim	0

FOTO 01

FOTO 03

FOTO 02

FOTO 04

AMOSTRA				22
QUADRO DE ÁREAS (ha)				
ÁREA TOTAL	12,1	ÁREA ABERTA	83,64 %	

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA	22
DECLIVIDADE PRODOMINANTE (EM GRAUS)	
10 a 20	1

Legenda:
- >45
- 0 a 10
- 0 a 3
- 10 a 20
- 20 a 45
- 3 a 10

variável	
0 a 3 0 a 10	0
10 a 20	1
20 a 45 >45	não se aplica

AMOSTRA	22	
CLASSIFICAÇÃO PEDOLÓGICA		
Textura Predominante do imóvel:	Argiloso	sim	1

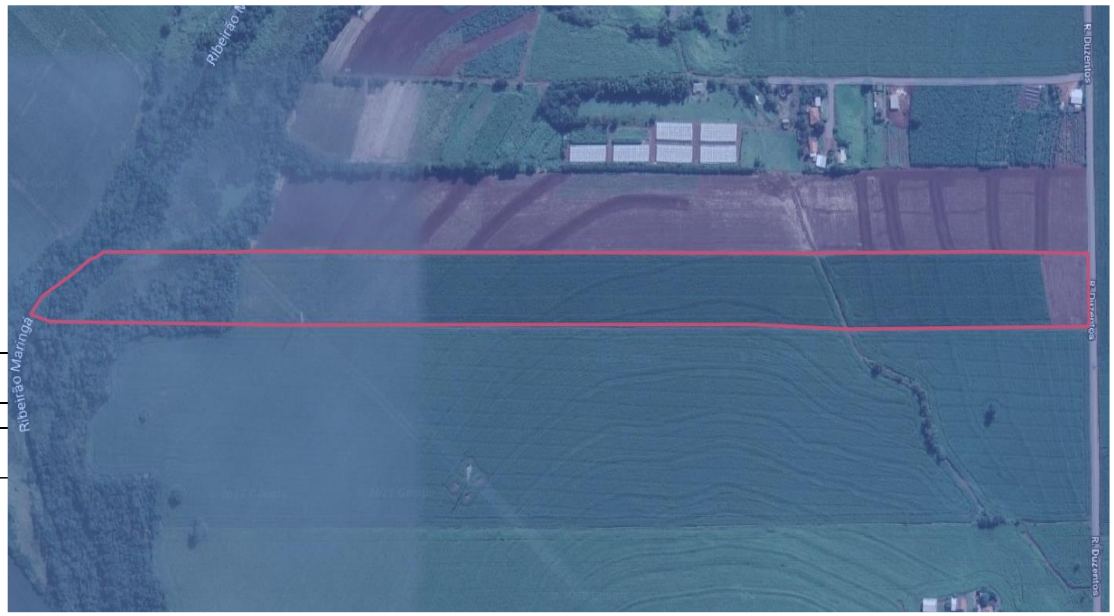
Legenda:
- aren./méd.
- arenosa
- arg./méd.
- argilosa
- méd./arg.
- média
- siltosa

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

AMOSTRA			22
CLASSIFICAÇÃO DEGRADAÇÃO DE SOLO (ERODIBILIDADE):			
#REF!	Baixa/ Muito Baixa	sim	1

- Afloramentos de rochas
- Alta
- Area urbana
- Baixa
- Corpos dagua
- Dunas
- Fase erodida
- Media
- Muito alta
- Muito baixa

variável	
Muito Alta Alta	1
Média	2
Baixa Muito Baixa	3



AMOSTRA						22
CLASSIFICAÇÃO DE USO DO SOLO						
Classe I	0,00	Classe IV	0	Classe VII	0	
Classe II	10,12	Classe V	0	Classe VIII	1,98	
Classe III	0,00	Classe VI	0			

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

mosele & tozzi

DISTÂNCIAS:

	caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta		caminhamento	Linha Reta
Dist. via não pavimentada:	1050	603	Dist. Rodovia	1050	603	Dist. Catedral (centro)	15800	11690
Dst. Av. Brasil/ Av. Get. Varg.:	16000	11070	Dist. Trevo Catuaí	16100	12400	D. Tr Contorno Norte	6500	6030

CÁLCULO DA NOTA AGRÔNOMICA

22

Situação de Viabilidade de Circulação

Dist. Est. Rural: 1.050,00 m

Situação	Tipo de Estrada	Importância das Distâncias	Praticabilidade durante ano	Escala (%)
Ótima	Asfaltada	Limitada	Permanente	100
Muito Boa	1° Classe de Asfalto	Relativa	Permanente	95
Boa	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90
Desfavorável	Estrada e Servidões	Vias e Distâncias se equivalem	Sem Condições Satisfatórias	80
Má	Fechos nas Servidões	Distâncias e classes se equivalem	Problemas sérios c/ chuvas	75
Péssima	Fechos e Intercep. P/ Córregos sem pontes		Problemas sérios mesmo com seca	70
Situação do Imóvel:	Não Pavimentada	Significativa	Permanente	90

Classe	Área apurada	Tab. Pelligrini
I	0,00	0,900
II	10,12	0,855
III	0,00	0,675
IV	0,00	0,495
V	0,00	0,450
VI	0,00	0,360
VII	0,00	0,270
VIII	1,98	0,180
SOMA	12,10	9,009

NOTA AGRONOMICA

0,745

Valor das Terras Rústicas Segundo a Capacidade de Uso e Situação

	Classe Situação	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
Ótima	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
Muito Boa	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
Boa	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
Desfavorável	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
Má	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
Péssima	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

ANEXO VI: DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL:

ATO ADMINISTRATIVO Nº 1190/2022, DE 23 DE JUNHO DE 2022

DECRETO Nº 1190/2022

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso de suas atribuições legais, e tendo em vista o contido na CI nº 2022058510-SEGEP,

D E C R E T A

Art.1º Fica (m) exonerado (s), a pedido, o (s) servidor (es) abaixo relacionado (s), em conformidade com o art. 50, da Lei Municipal Complementar nº 239/1998.

Nome	Matrícula	A partir de	Cargo
AMANDA LARISSA RODRIGUES DA SILVA	41772	14/06/2022	AUXILIAR OPERACIONAL
AMANDA MOREIRA DOS SANTOS	45015	14/06/2022	CUIDADOR INFANTIL
DIEGO DE SOUZA CANDIDO	44673	14/06/2022	AGENTE ADMINISTRATIVO

Art.2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art.3º Revogam-se as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL, 23 de Junho de 2022.

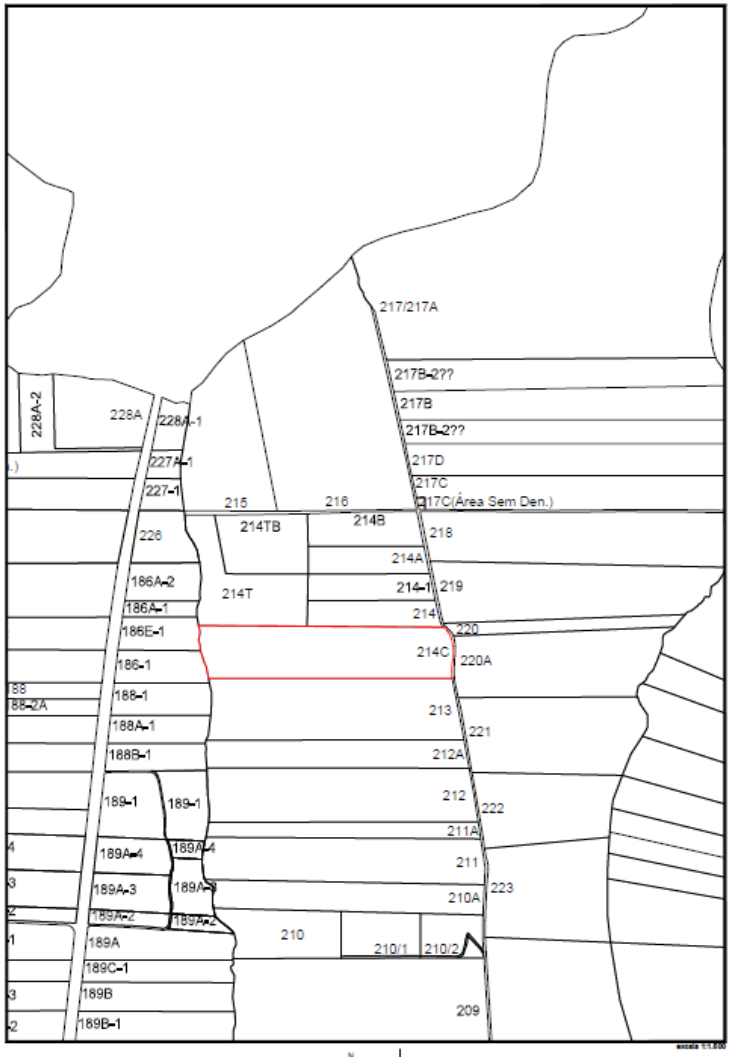
Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas**, **Secretário de Governo**, em 23/06/2022, às 16:48, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Faustino Sergio Maximilla**, **Secretário(a) de Gestão de Pessoas**, em 24/06/2022, às 15:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas**, **Prefeito Municipal**, em 24/06/2022, às 16:15, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0412411** e o código CRC **FDB01E99**.

Referência: Processo nº 01.22.00032441/2022.82 SEI nº 0412411



DECRETO Nº 1191/2022

DECRETO Nº 1191/2022

Declara de utilidade pública, para implantação de equipamentos públicos, os imóveis que especifica.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ, ESTADO DO PARANÁ, no uso das atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º Fica declarada de utilidade pública, para fins de desapropriação amigável ou judicial, para implantação de obras e melhorias públicas, o Lote de terras 214-C (duzentos e quatorze C), com área de 193.600,00 m², na Gleba Ribeirão Maringá.

Art. 2º As áreas de terras mencionadas estão descritas e confrontadas nos mapas e na matrícula que integram o presente Decreto na forma do seu Anexo I.

Art. 3º Fica a Procuradoria-Geral do Município autorizada a promover todos os atos judiciais ou extrajudiciais necessários para a efetivação da mencionada desapropriação, na forma da legislação vigente, podendo alegar em Juízo a urgência prevista no art. 15 do Decreto- Lei 3.365/1941.

Art. 4º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal, 23 de junho de 2022.

Documento assinado eletronicamente por **Estevao Paschoalin Palmieri, Secretário de Urbanismo e Habitação**, em 23/06/2022, às 17:32, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Hercules Maia Kotsifas, Secretário de Governo**, em 23/06/2022, às 17:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

Documento assinado eletronicamente por **Ulisses de Jesus Maia Kotsifas, Prefeito Municipal**, em 24/06/2022, às 15:47, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?

acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, **informando o código verificador 0412451 e o código CRC 92811E1F.**

Referência: Processo nº 01.07.00032207/2022.17 — SEI nº 0412451

LOTE 214C

ESTUDO - RAIO A PARTIR DOS LOTES 214B E 214A — FOLHA Nº 01/01

SECRETARIA DE URBANISMO E HABITAÇÃO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

LOTE DE TERRAS SOB Nº 214-C DA GLEBA RIBEIRÃO MARINGÁ

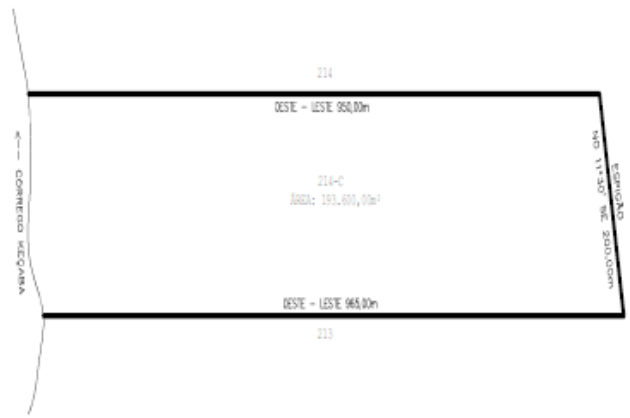
ESCALA: 1:5.000

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E HABITAÇÃO

GERÊNCIA DE PARCELAMENTO E USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

N.V

SITUAÇÃO ORIGINAL:



MARCO R. CARNEIRO DA SILVA
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CPF/BR 119.081.187-34-DA
TÉCNICO EM AGRIMENSURA
COORDENADOR DE TOPOGRAFIA

IMÓVEL	DATA	FLS. N.	MATRÍCULA N.
Lote 214-C, da Gléba Ribeirão Maringá.	01.06.76	01	1713

REGISTRO DE IMÓVEIS - 1º OFÍCIO DE MARINGÁ

Av. Duque de Caxias, 251 - 1.o andar sala 1

Waldemiro Planas
Titular

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Lote 214-C (duzentos e quatorze-C), com a área de 19,36 hectares, ou sejam 8,00 alqueires paulistas, situado na Gléba Ribeirão Maringá, neste município e comarca, dentro das seguintes divisas, metragens e confrontações: "Principiando num marco de madeira de lei, que foi cravado na margem direita do Córrego Keçaba, segue confrontando com o lote 213, no rumo Este, cerca de 965 metros, até um marco colocado no Espigão: daí mede-se pelo dito Espigão, no rumo NO.11º30' - 200 metros, até um marco semelhante aos outros; deste ponto segue confrontando com o lote 214, no rumo Oeste, cerca de 950 metros, até um marco fincado na margem direita do Córrego Keçaba, e, finalmente subindo por este, segue até ao ponto de partida". INCRA sob nº.715 107 009 342 - área total 38,0 módulo 20,3 - nº de módulos 1,87 - fração mínima de parcelamento 13,0. PROPRIETÁRIOS:-ANTONIO ROSSI, agricultor e sua mulher LAURA ROSSI, do lar, brasileiros, casados, residentes nesta cidade, ele por tador do RG.429.971, CPF.107.732.669. Registro anterior nº.17.627, livro 3-R, de 09.10.73, deste Registro de Imóveis.

Av.1/1713 CRH Inscrição nº.3971 - 1º.9-D - 1º GRAU. - CANCELADO.

R.2/1713 CRPH nº.ER.31/320. 2º GRAU. Credor:-BANCO NOROESTE DO ESTADO DE SÃO PAULO S/A., agência desta cidade. Emissão:-Maringá, 20.05.76. Valor:-Cr$.9.660,00. Juros:-12% ao ano. Vencimento e Praça de Pagamento:-Em 13 .11.76, na praça de Maringá. Penhor registrado sob nº.421, folhas 47. Custas:- Cr$.48,00. Dou fé. Maringá, 01 de junho de 1.976. O Titular

R.3/1713 CRPH.Nº.ER.31/603. EM 3º GRAU. Credor:- Banco Noroeste do Estado de São Paulo S/A., agencia local. Emitente:-/ Antonio Rossi, CPF.107.732.669 e sua mulher Laura Rossi. Emissão:- Maringá, 15 de outubro de 1.976. Valor:-Cr$ 24.795,00. Juros:- 12% ao ano, sendo 1% ao ano a comissão de fiscalização. Vencimento e praça de pagamento:-13 de junho de 1.977, nesta cidade. Penhor registrado sob nº.921, livro 3. Dou fé. Maringá, 29 de outubro de 1976. Custas:-Cr$.100,00. O Titular:-

R.4/1713 CRPH.nº.ER78/058. EM 4º GRAU. Credor:- Banco Noroeste do Estado de São Paulo S/A., agência local. Emitente:- ANTONIO ROSSI, CPF.107.732.669. Emissão:- Maringá, 06 de maio de 1.977. Valor:- Cr$.18.593,00. Juros:- 15% ao ano. Vencimento e praça de pagamento:- em 26 de outubro de 1.977, nesta cidade. Penhor registrado sob nº.1630, livro 3. Dou fé. Maringá, 19 de maio de 1.977. Custas:- Cr$.72,00. O Titular:-

Av.5/1713 Conforme Carta de Autorização assinada pelo credor em 20.06.77, arquivada sob nº.3192, pasta 6, neste Ofício,-/ procedo a baixa do R.3/1713, acima registrado, tendo em vista a liquidação total da dívida. Dou fé. Maringá, 18 de julho de 1.977. Custas:- Cr$.36,00. O Titular:-

Av.6/1713 Nos termos da Carta de Autorização, expedida pelo Banco Credor, em 25/04/83, que fica arquivada nesta matrícula procedo ao cancelamento da cédula registrada sob nº.04 nesta matrícula, tendo em vista a liquidação total da / dívida. Dou fé. Maringá, 26 de abril de 1.983. Custas:- Cr$-261,00. O Titular:-

segue no verso...

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02 VALE COMO CERTIDÃO PARA SIMPLES CONSULTA

LIVRO 2 - MATRÍCULA E REGISTRO GERAL

Av.7/1713 Nos termos da Carta de Autorização, expedida pelo Banco Credor, em 25/04/83, que fica arquivada nesta matrícula procedo ao cancelamento da cédula registrada sob nº.02 nesta matrícula, tendo em vista a liquidação total da dívida. Dou fé. Maringá, 26 de abril de 1.983. Custas:- Cr$-261,00. O Titular:-

Av.8/1713 Nos termos do requerimento de ANTONIO ROSSI, procedo a retificação do nome da mulher do proprietário Antonio / Rossi, que por ocasião da abertura da matrícula, constou Laura Rossi, quando que o correto é Laura da Costa Rossi, conforme documento comprobatório que fica arquivado neste Ofício. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-60,00 VRC. O Titular:-

Av.9/1713 Nos termos do requerimento de ANTONIO ROSSI, procedo à esta averbação para constar o novo Código do imóvel no INCRA, que é: nº.715.107.008.907-0, área total 43,5 ha; módulo fiscal 14 ha; nº.de módulos fiscais,3,02 ha; fração mínima de parcelamento 2,0ha. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-60,00 VRC. O Titular:-

R.10/1713 Doadores:-ANTONIO ROSSI e sua mulher LAURA DA COSTA ROSSI, brasileiros, casados sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade, ele agricultor, portador da CI.RG.429.971-PR e CPF. 107.732.669-68, ela do lar, portadora da CI.RG.6.515.795-0-PR e CPF.851.467.739-04. Donatários:- ARIVALDO ROSSI, agricultor, portador da CI.RG.3.952.850-9-PR e CPF.532.766.639-53, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com Marli Maniuc Peres Rossi, do lar, filha de Miguel Peres Garcia e Maria Maniuc Peres, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; LEONILDA ROSSI DO NASCIMENTO, do lar, filha de Antonio Rossi e Aparecida de Moraes Rossi, casada sob o regime de comunhão de bens, com Armando Gonçalves do Nascimento, agricultor, portador da CI.RG.1.282.801-PR, inscritos no CPF.226.724.009-20, brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade; LEONTINA ROSSI BRANZAN, brasileira, viúva, do lar, portador da CI.RG.176.207-MS e CPF.221.048.102-30, residente e domiciliada em Paiçandu-PR; AGNALDO ROSSI, motorista, portador da CI.RG.12.692.119-SP, inscrito no CPF.197.411.629-87, casado sob o regime de comunhão de bens, com Maria de Lourdes Salvadego Rossi, do lar, portadora da CI.RG.13.013.072-SP e CPF.090.409.598-88, brasileiros, residentes e domiciliados em Jandira-SP, na Rua Rita do Nascimento Duca, 103, Jardim Belmont; e IRINALDO ROSSI, motorista, portador da CI.RG.12.692.118-SP e CPF.204.871.189-87, casado sob o regime de comunhão universal de bens, com Lucinei Freitas da Silva Rossi, costureira, portadora da CI.RG.17.218.632-SP e CPF.124.178.938-00, brasileiros, residentes e domiciliados na Rua Antonio Correa, 93, Vila Guaraciaba, em Santo André-SP. Título:- DOAÇÃO - Pública do Tabelionato de Flórida-PR., em 05 de setembro de 1.994, livro 41/N, fls.107. Valor:-R$.20.939,04(vinte mil, novecentos e trinta e nove reais e quatro centavos). Guia de recolhimento GR-4 - ITCMD, recolheram R$.837,56 referente a 4% sobre o valor de R$.20.939,04. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-3.652,00 VRC. O Titular:-

R.11/1713 Pela Escritura referida no registro nº.10 nesta matrícula, os doadores reservaram para si o Usufruto Vitalício, do imóvel, avaliado em R$.20.939,04, constando que por morte de um dos usufrutuários a sua parte acrescerá à do sobrevivente. Dou fé. Maringá, 07 de dezembro de 1.994. Custas:-3.652,00 VRC. O Titular:-

registro 02

Visualização disponibilizada pela Central Registradores de Imóveis(www.registradores.onr.org.br)-Visualizado em:20/04/2022 14:26:02 VALE COMO CERTIDÃO PARA SIMPLES CONSULTA

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fernando Matsuzawa - Registrador

República Federativa do Brasil
Estado do Paraná
Comarca de Maringá
Av. Duque de Caxias, 882, Sl.803, Torre 2

MATRÍCULA	FOLHA	RUBRICA
1.713	02	

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

Av.12/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 346.961 de 20/01/2020. **ÓBITO**
Conforme requerimento do proprietário, assinado nesta cidade, em 20 de janeiro de 2020, acompanhado da cópia autenticada da certidão de óbito nº 8.723, livro C-022, fls. 295, do 2º Serviço de Registro Civil local, procedo esta averbação para constar o óbito de ANTONIO ROSSI, ocorrido em 15/10/2006, passando o usufruto vitalício registrado sob nº 11 a ser exercido na sua totalidade pela usufrutuária LAURA DA COSTA ROSSI.
FUNREJUS recolhido.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 60,80.
Maringá, 27 de janeiro de 2020. ci. Registrador: Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 96/2018

Av.13/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 346.961 de 20/01/2020. **ÓBITO**.
Conforme requerimento mencionado na Av-12, acompanhado da cópia autenticada da certidão de óbito matrícula nº 079921 01 55 2017 4 00178 130 0056665 09, do 1º Serviço de Registro Civil local, procedo esta averbação para constar o óbito de LAURA DA COSTA ROSSI, ocorrido em 14/12/2017.
FUNREJUS recolhido.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 60,80.
Maringá, 27 de janeiro de 2020. ci. Registrador: Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 96/2018

Av.14/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 346.961 de 20/01/2020. **CANCELAMENTO**.
Conforme requerimento mencionado na Av-12, averbo o cancelamento **do usufruto vitalício** registrado sob nº 11, tendo em vista o falecimento da usufrutuária LAURA DA COSTA ROSSI.
ITCMD recolhido conforme guia mencionada no registro nº 10.
FUNREJUS recolhido.
Emolumentos: 1.078,00 VRC igual a R$ 208,05.
Maringa, 27 de janeiro de 2020. ci. Registrador: Flavio F. dos Santos Oliveira - Port. 96/2018

Av.15/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **CADASTRO AMBIENTAL RURAL**.
Conforme Escritura Pública de Ineventário com Sobrepartilha Amigável de Bens, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Marialva-PR, em 28 de janeiro de 2021, livro 00066-N, fls 103/109, acompanhada do Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se registrado no CAR sob nº **PR-4115200-D96DCB7026CA42C4A6F2E119570EA55C (em conjunto)**, em 20/04/2015.
FUNREJUS recolhido R$ 17,09.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 68,36. FUNDEP: R$ 3,4180, ISS: R$ 1,3672, SELO: 5,25, FUNARPEN: 0187905AVAA00000011480212.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Av.16/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **CADASTRO DO NIRF**.
Conforme Escritura Pública mencionada na Av-15, acompanhada da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da
Continua no verso

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

MATRÍCULA 1.713 | FOLHA 02 V

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

União de Imóvel Rural emitida em 08/02/2021, pela Secretaria da Receita Federal, procedo esta averbação para constar que o imóvel desta matrícula possui o Número do Imóvel na Receita Federal - **NIRF: 3.973.620-2 (em conjunto)**.
FUNREJUS recolhido R$ 17,09.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 68,36. FADEP: R$ 3,4180, ISS: R$ 1,3672. SELO: 5,25. FUNARPEN: 0187905AVAA00000011481210.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliane Lopes de Campos - Escrevente

Av.17/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **ÓBITO**.
Conforme Escritura Pública mencionada na Av-15, acompanhada da cópia autenticada da certidão de óbito matrícula nº 0880130155 2019 4 00003 039 0000039 77, do Serviço de Registro Civil Distrital de Tupinambá-PR, procedo esta averbação para constar o óbito de ARMANDO GONÇALVES DO NASCIMENTO, ocorrido em 17/08/2019.
FUNREJUS recolhido R$ 17,09.
Emolumentos: 315,00 VRC igual a R$ 68,36. FUNDEP: R$ 3,4180. ISS: R$ 1,3672. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905AVAA0000001148221Y.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliane Lopes de Campos - Escrevente

R.18/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.346 de 13/07/2021. **PARTILHA**.
TRANSMITENTE: Espólio de ARMANDO GONÇALVES DO NASCIMENTO, já qualificado.
ADQUIRENTES: viúva-meeira: **LEONILDA ROSSI DO NASCIMENTO**, aposentada, portadora da CI/RG nº 7.204.761-3-SSP/PR e inscrita CPF nº 018.549.679-24, residente e domiciliada na Agua Guarujá, Distrito de Tupinambá, Astorga-PR; e herdeiro filho: **LAERSON GONÇALVES DO NASCIMENTO**, brasileiro, casado com JOANA APARECIDA BRAGANTIN DO NASCIMENTO (vendedora, portadora da CI/RG nº 7.830.597-5-SSP/PR e inscrita no CPF nº 027.275.339-42), sob o regime de comunhão parcial de bens, em 23/01/1988, agricultor, portador da CI/RG nº 4.449.534-1-SSP/PR e inscrito no CPF nº 633.889.019-53, residentes e domiciliados na Agua Guarujá, Distrito de Tupinambá, Astorga-PR.
TÍTULO: Conforme Escritura Pública mencionada na Av-15, dos bens deixados por falecimento de ARMANDO GONÇALVES DO NASCIMENTO, a **parte ideal de 20%** do imóvel desta matrícula, estimado em R$ 181.167,46 (cento e oitenta e um mil, cento e sessenta e sete reais e quarenta e seis centavos), foi **partilhada** na proporção de **50%** para a viúva meeira e **50%** para o herdeiro-filho.
GR-PR - Causa Mortis - ITCMD, recolhido R$ 8.152,54 em 12/11/2020 (em conjunto) - Declaração nº 202000052758-6.
FUNREJUS pelo notário. CNIB negativa. Emitida a DOI.
Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R$ 935,70. FUNDEP: R$ 46,7850. ISS: R$ 18,7140. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905CVAA00000006104211.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliane Lopes de Campos - Escrevente

R.19/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.347 de 13/07/2021. **VENDA E COMPRA**.
TRANSMITENTES: LEONILDA ROSSI DO NASCIMENTO; LAERSON GONÇALVES DO NASCIMENTO casado com JOANA APARECIDA BRAGANTIN DO NASCIMENTO, ora assistente; LEONTINA ROSSI BRANZAN, aposentada, residente e domiciliada na Rua Elias Defune, nº 138, Jardim Pioneiros, Paiçandu-PR; AGNALDO ROSSI e
Continua na folha 3

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

1º SERVIÇO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Fernando Matsuzawa - Registrador

República Federativa do Brasil
Estado do Paraná
Comarca de Maringá
Av. Duque de Caxias, 882, Sl.803, Torre 2

MATRÍCULA	FOLHA	RUBRICA
1.713	03	

LIVRO 2 - REGISTRO GERAL

sua mulher MARIA DE LOURDES SALVADEGO ROSSI, casados em 17/02/1973; e IRINALDO ROSSI e sua mulher LUCINEI FREITAS DA SILVA ROSSI, casados em 03/12/1977, todos já qualificados.
ADQUIRENTE: **ARIVALDO ROSSI**, brasileiro, casado com MARLI MANIUC PERES ROSSI (portadora da CI/RG nº 6.823.203-1-SSP/PR e inscrita no CPF nº 032.367.469-04), em 07/01/1989, residente e domiciliado na Rua Rio Jaguaribe, nº 1772, Conjunto Branca Vieira, Maringá-PR, já qualificados.
TÍTULO: Conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Marialva-PR, em 28 de janeiro de 2021, livro 00066-N, fls 110/118, a **parte ideal de 80%** do imóvel desta matrícula foi vendida por R$ 733.333,31 (setecentos e trinta e tres mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e um centavo), na forma mencionada no título, com **cláusula resolutiva** nos termos dos artigos 121, 122, 127, 128, 474 e 475 do Código Civil.
Declaração de quitação de ITBI nº 1.238/2021 de 26/02/2021, recolhido R$ 34.600,19.
FUNREJUS pelo notário. CNIB negativa. Emitida DOI.
Emolumentos: 4.312,00 VRC igual a R$ 935,70. FUNDEP: R$ 46,7850. ISS: R$ 18,7140. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905CVAA0000000610621X.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Av.20/1.713. PRENOTAÇÃO Nº 363.959 de 27/07/2021. **CANCELAMENTO**.
Conforme requerimento de LEONTINA ROSSI BRANZAN, assinado nesta cidade, em 17 de março de 2021, averbo o **cancelamento** da cláusula resolutiva mencionada no registro nº 19, nesta matrícula.
FUNREJUS isento (art. 3º, VII, b, 4, da Lei nº 12.216/98).
Emolumentos: 630,00 VRC igual a R$ 136,71. FUNDEP: R$ 6,8355. ISS: R$ 2,7342. SELO: R$ 5,25. FUNARPEN: 0187905PCAA0000000059421I.
Maringá, 03 de agosto de 2021. Tr. Registrador:
Juliana Lopes de Campos - Escrevente

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: PR-4115200-D96DCB7026CA42C4A6F2E119570EA55C	Data de Cadastro: 20/04/2015 13:32	Data da última retificação: 04/10/2022 09:17

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 43,5447 ha		Módulos Fiscais: 3,11
Coordenadas Centroide:	Latitude: 23°18'53,71" S	Longitude: 51°53'11,52" O
Município: Maringá		Unidade da Federação: PR
Condição: Aguardando análise		Data da análise do CAR: -
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	1,7641
Área total de Uso Consolidado	41,6023
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	1,7641
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	1,7641

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	1,1895
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,0233
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	1,1662

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR:	Data de Cadastro:	Data da última retificação:
PR-4115200-D96DCB7026CA42C4A6F2E119570EA55C	20/04/2015 13:32	04/10/2022 09:17

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICA.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653/2019. Avaliações de bens - Parte 1: Procedimento Gerais .

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653/2011. Avaliações de bens - Parte 2: Imóveis Urbanos.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14.653/2001. Avaliações de bens - Parte 3: Imóveis Rurais e seus Componentes.

DANTAS, Rubens Alves. Engenharia de avaliações: uma introdução à metodologia cientifica. São Paulo: Pini, 1998.

FIKER, JOSE. Manual de avaliações e pericias em imóveis urbanos. 1. Ed. São Paulo. Pini.2001.

PELLEGRINO, José Carlos. Avaliações para Garantia. Pini, 1983.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MARINGÁ – GEO PORTAL – Disponível em: http://geoproc.maringa.pr.gov.br:8090/SIGMARINGA/ > acessado em: 10/2022.

SISCAR – Sistema de Cadastro Ambiental Rural – Disponível em: https://www.car.gov.br/publico/imoveis/index

INSTITUTO DE TERRAS, CARTOGRAFIA E GEOLOGIA DO PARANÁ: – Disponível em: http://www.geoitcg.pr.gov.br/geoitcg/pages/templates/initial_public.jsf?windowId=34e > acessado em: 10/2022.

SECRETARIA DE AGRICULTURA E ABASTECIMENTO - – Disponível em: https://www.agricultura.pr.gov.br/terras > acessado em: 10/2022.

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Bruno J. Tozzi
Eng. Agrônomo | CREA PR 114.682
+55 (45) 3037-1609 +55 (45) 9 9839-2255
www.moseleetozzi.com.br

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PR

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Paraná

ART de Obra ou Serviço
17202258611 04

1. Responsável Técnico

BRUNO JOSE TOZZI

Título profissional: **ENGENHEIRO AGRONOMO**

RNP: **1709161116**

Carteira: **PR-114682/D**

Empresa Contratada: **MT ENGENHARIA LTDA**

Registro/Visto: **55097**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ**

CNPJ: **76.282.656/0001-06**

AV XV DE NOVEMBRO, 701
CENTRO - ZONA 01 - MARINGA/PR 87013-230

Contrato: 906/2022 Celebrado em: 23/09/2022

Valor: R$ 5.600,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica (Direito Público) brasileira

3. Dados da Obra/Serviço

LOTE RURAL, 214-C
RURAL - MARINGA/PR 87013-230

Data de Início: 23/09/2022 **Previsão de término:** 31/10/2022 **Coordenadas Geográficas:** -23,313818 x -51,886839

Finalidade: Rural

Proprietário: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ

CNPJ: **76.282.656/0001-06**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
[Avaliação] *de imóveis*	1,00	UNID

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

5. Observações

Laudo de Avaliação para Desapropriação elaborado para o Decreto Nº 1191/2022.

7. Assinaturas

Documento assinado eletronicamente por BRUNO JOSE TOZZI, registro Crea-PR PR-114682/D, na área restrita do profissional com uso de login e senha, na data 31/10/2022 e hora 10h22.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ - CNPJ: 76.282.656/0001-06

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.confea.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$ 88,78 **Registrada em : 31/10/2022** **Valor Pago: R$ 88,78** **Nosso número: 2410101720225861104**

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE MARINGÁ
Chefia de Gabinete do Prefeito
Chefia de Gabinete
Gerência de Controle de Atos Legislativos
Av. XV de Novembro, 701, Anexo do Paço Municipal - Bairro Centro, Maringá/PR
CEP 87013-230, Telefone: (44) 3221-1506 - www2.maringa.pr.gov.br

Ofício n.º 1371/2023 - GAPRE

Maringá, 23 de maio de 2023.

A Sua Excelência o Senhor
MÁRIO MASSAO HOSSOKAWA
Presidente da Câmara Municipal de Maringá
Nesta

Senhor Presidente,

Em atenção ao Requerimento n.º 568/2023 (SEI nº 1761266), apresentado pelo Vereador **Rafael Diego Roza Camacho**, que solicita – considerando a informação que chegou recentemente ao conhecimento do parlamentar signatário dando conta de que houve alteração na área que será desapropriada para a implantação do Parque das Águas (Prainha de Maringá), – que informe ou envie a esta Casa de Leis, para fins de esclarecimento público, o quanto segue:

1 – apontamento das áreas que serão desapropriadas para a implantação do estabelecimento em questão, indicando os lotes, os proprietários e as matrículas dos imóveis;

2 – cópia da avaliação imobiliária realizada, apontando expressamente o valor estimado por alqueire, bem como todos os critérios utilizados na avaliação.

Respondendo ao parlamentar, anexamos o Despacho (SEI nº 1792965), Decreto 1191/2022 (SEI nº 1818552) e Laudo (SEI nº 1818591), disponibilizados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação - Seurbh.

Respeitosamente,

Documento assinado eletronicamente por **Domingos Trevizan Filho**, **Chefe de Gabinete**, em 24/05/2023, às 14:27, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento na Medida Provisória nº 2200-2, de 24 de agosto de 2001 e Decreto Municipal nº 871, de 7 de julho de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.maringa.pr.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1831193** e o código CRC **B46DC878**.