

**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL
ORTIGUEIRA-PR**

Local: Campina dos Pupos, Ortigueira-PR
Perito: Arquiteto Evandro Retamero Rodrigues

Ortigueira, 17 de abril de 2025

EVANDRO R. RODRIGUES
Arquiteto Avaliador
CAU A50079-8

LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PELO METODO COMPARATIVO DE MERCADO

AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

I – HISTÓRICO

Aos 11 de abril de 2025 foi solicitada a avaliação comparativa de mercado para uma para rural em Ortigueira-PR.

No dia 13 de abril foram realizadas vistoria e levantamento fotográfico do local para caracterização visando uma maior unidade de comparação entre amostras a serem levantadas.

Foram repassados documentos referentes aos dados pessoais dos solicitantes bem como dados do imóvel com transcrições e matrícula final para confrontação com áreas encontradas.

Entre os dias 14 a 18 de abril foram feitas a captação de amostras, os cálculos e a redação do laudo com valor final sugerido.

Não foi fornecido cópia da planta de situação nem topografia da área.

II – CARACTERÍSTICAS DOS EXAMES - LOTE 6 com edificação, Matrícula 11.523

Trata-se de avaliação de uma área rural com 179,8071ha (cento e setenta e nove hectares, oitenta ares e um centiares) sem edificação considerável no local denominado Sítio Ozorio Igidio, na localidade denominada Campina dos Pupos, na cidade de Ortigueira/PR. Este imóvel consta na Matrícula 16.420da CRI de Ortigueira-PR. A partir dela e da descrição do acesso foi possível chegar ao local em que foi possível partir da estrada de acesso existente entre Ortigueira e Telêmaco Borba conhecida também com PR 340 no ponto 521057.18mE/7312586.89mS (rotatória), segue pela estrada de acesso adentando mais 3,0km quando se deve virar a direita e segue por mais 3,6km. Este imóvel pertence Leocir Alves de Souza (cpf 027.057.988-54) e Nercy Gehrke de Souza (cpf 053.971.249-31), casados em comunhão de bens e domiciliados na localidade de Lageado Bonito em Ortigueira-PR.

III - EQUIPAMENTO UTILIZADOS

Foi utilizado durante os exames: Celular ASUS ZEN fone 9 com câmera SONY IMX766;

IV- METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para a realização do presente trabalho utilizou-se para avaliação do terreno o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

A utilização do método comparativo direto deve considerar uma amostra composta por benfeitorias de projetos semelhantes, a partir da qual são elaborados modelos seguindo os procedimentos usuais do método comparativo direto de dados de mercado

Neste método, a determinação do valor do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

A escolha das amostras de imóveis similares foi considerada com a elaboração de raios de 15km em 15km a partir do centro da área até que chegássemos ao número máximo de 12 unidades. AS unidades devem estar situadas dentro do Estado do Paraná.

Após o levantamento, foi realizado tratamento estatístico em 3 etapas sendo: média aritmética, media homogeneizada e por final a média ponderada para se chegar ao valor final. Na homogeneização foram retiradas duas amostras de menor e maior valores (uma para cada extremo). Na ponderação, foi feito primeiramente um alinhamento de 1% do valor básico alcançado e posteriormente encontrada a variação de 20% acima e abaixo do valor nivelado para que se chegasse ao valor final; , chegando então no valor final médio e arbitrado

V – DOS EXAMES

Foi realizada a vistoria do imóvel no dia 12 de abril de 2025 entre as 14:00hs e as 16:00hs da tarde na Campina dos Pupos apenas pelo Arquiteto responsável pelo laudo acompanhado dos documentos apresentados e material pertinente para levantamento de dados constando de câmera de celular e bloco de anotações. Até a vistoria não foi fornecido nenhum dos documentos solicitados, como cópia das plantas de arquitetura do local e nem cópia do espelho do IPTU, este último foi solicitado para a Prefeitura de Ortigueira na minha presença no local. Devido ao não fornecimento das cópias das plantas, foi realizada toda a medição pelo google Earth a partir das coordenadas geográficas constantes na matrícula do imóvel.

VI - FINALIDADE:

A finalidade do presente Laudo a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de Avaliação Imobiliária uma área rural com 179,8071ha (cento e setenta e nove hectares, oitenta ares e um centiares) sem edificação considerável no local denominado Sítio Ozorio Igídio, na localidade denominada Campina dos Pupos, na cidade de Ortigueira/PR.

VII- PESQUISA:

A pesquisa foi realizada nos dias 14 a 15 de abril de 2025, utilizando o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, onde arbitramos o valor de mercado. Nossa avaliação é feita de forma criteriosa e alicerçada nas diretrizes e regras da ABTN Associação Brasileira de Normas e Técnicas, por meio da NBR

14.653/2004, partes 1, 2, 3, e 4, inclusive apresentando informações que reforçam e comprovam o valor do imóvel (Quadro Amostral e Planilha de Cálculos).

Para pesquisa de valores, foram consultadas principalmente algumas imobiliárias, periódicas, exame de documentos, investigação, diligências e informações testemunhais, além de consulta aos corretores imobiliários locais.

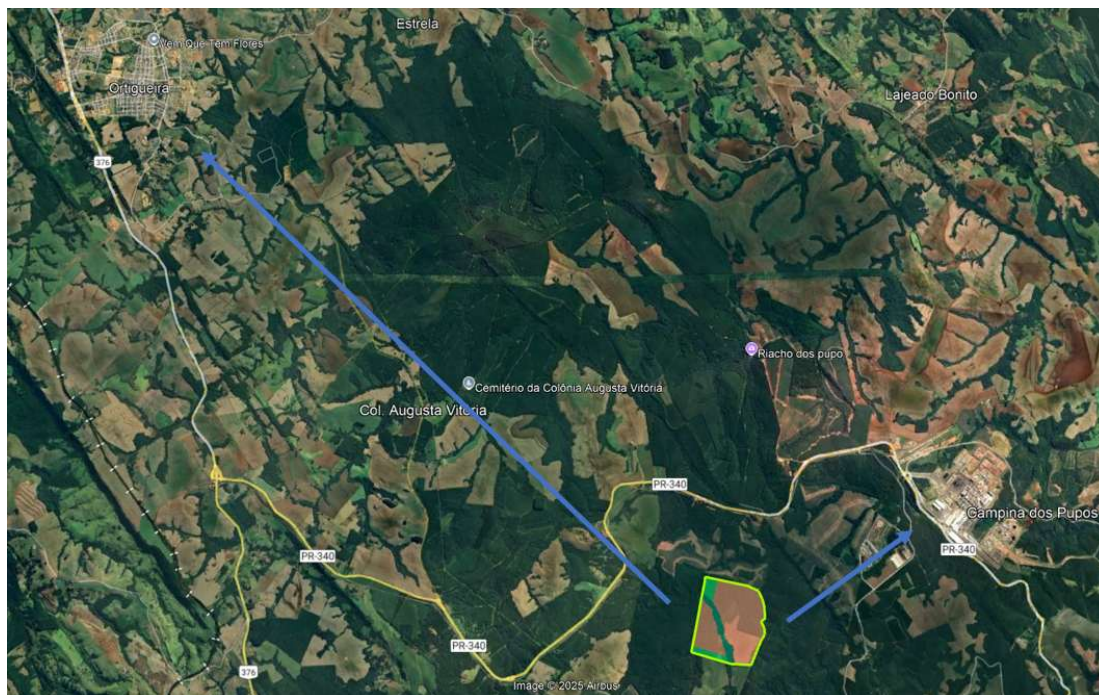
VIII – DA METRAGEM DO IMÓVEL

Para metragem, segue imagem abaixo espelho da matrícula com descrição exata.

REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE ORTIGUEIRA-PR Osinete Almeida da Silva Agente Interina - CPF 076.265.839-81	REGISTRO GERAL MATRÍCULA Nº 16.420	LIVRO 02	FOLHA 001
RUBRICA 			
M.16.420.- Prot. 44553 em 23/07/2024.- IMÓVEL RURAL: Área de terras com 179,8071ha (cento e setenta e nove hectares, oitenta ares e setenta e um centiares) , denominado Sítio Ozorio Igidio, situado na localidade denominada Campina dos Pupos, na Cidade de Ortigueira/PR.- Roteiro de Acesso: "Partindo da estrada estratégica Ortigueira/PR a Telêmaco Borba/PR, (521057.18m E e 7312586.89m S) segue por uma estrada de acesso por mais 400 metros, vira-se a direita, seguindo por mais 3,6 km adentra-se ao imóvel".- Limites e confrontações conforme o memorial descritivo seguinte:			

IX – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

A área em questão, como pode ser notada na imagem abaixo, em destaque no polígono em destaque, localiza-se próxima a PR 340 que funciona como acesso secundário ao projeto PUMA e a cidade de Telêmaco Borba a partir de Ortigueira após adentrar pela BR 376.



A área em questão, como pode ser notada na imagem abaixo, localiza-se próxima a PR 340 que funciona como acesso secundário ao projeto PUMA e a cidade de Telêmaco Borba a partir de Ortigueira após adentrar pela BR 376.

Abaixo, segue imagem do aceso a parti da Rotatoria como consta na matricula.



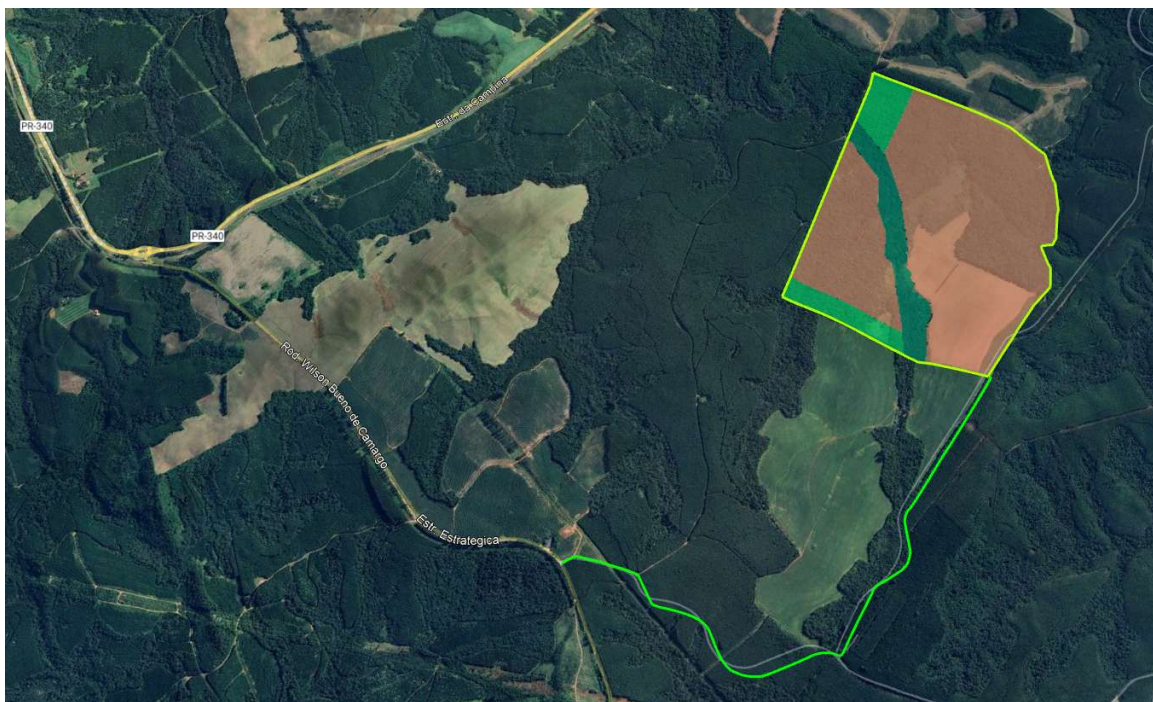
O acesso a área se dá por estrada qual com cascalho como vista na imagem abaixo.



Abaixo, ainda fazendo o perímetro pelo acesso lateral podemos verificar a presença de formação florestal no terreno nas duas imagens abaixo sendo a imagem a esquerda com porção florestal a esquerda e na outra imagem com formação florestal a direita. São duas imagens retiradas no percurso chegando a área e depois na parada outra imagem olhando o percurso percorrido.



E possível nota o percurso realizado na imagem abaixo para entrar e sacar imagens da área em questão



Nos traços verde e vermelho pode ser notada a lateral de acesso a área.



Nas duas imagens a seguir podemos verificar na primeira o acesso ao interior da área a parti da estrada de acesso e na segunda o acesso interior a porção de plantio em uso dentro da área.



Nas duas imagens a seguir podemos verificar as áreas internas de plantio.



Na imagem a seguir podemos verificar a área interna de plantio com poção de fragmento florestal ao fundo, o que caracteriza bem a paisagem dom local.



Buscando compreender melhor a área e demonstrar seus limites foi elaborado um perímetro a partir das intimações repassadas, como vemos na imagem abaixo.



Assim, como vemos a seguir na imagem, fica demonstrado o mosaico elaborado pelo profissional da avaliação onde temos uma porção central caracterizada como APP, duas sugestões de áreas de reserva legal nas extremidades esquerda demonstrando o potencial destas porções em compor um mosaico ecológico na paisagem na forma de corredores conectados de biodiversidade e manutenção ecológica.

Em laranja, a maior porção vemos o potencial de exploração agrícola e silvicultural do local.



XI – LOCALIZAÇÃO e CARACTERIZAÇÃO AMBIENTAL PRELIMINAR: Ortigueira-PR

A área objeto da avaliação está localizada na região do Lajeado Bonito, no distrito de Ortigueira, Paraná. A vegetação predominante é a Floresta Ombrófila Mista, inserida no bioma Mata Atlântica, e o local está próximo ao alagado da Usina Hidrelétrica Governador Jayme Canet Júnior, anteriormente denominada Usina Hidrelétrica Mauá.

Essa região apresenta alta sensibilidade ambiental, contendo Áreas de Preservação Permanente (APP) ao longo do alagado.

O clima predominante na região é o tropical úmido, caracterizado por variações sazonais de temperatura e pluviosidade, que influenciam diretamente a disponibilidade hídrica e a vegetação local. A fauna é composta por espécies típicas de áreas úmidas, incluindo aves aquáticas, peixes e pequenos mamíferos que utilizam a vegetação ciliar como habitat.

O município de Ortigueira pertence à região geográfica do Centro Oriental do Paraná, inserido na região administrativa de Ponta Grossa, na microrregião de Telêmaco Borba.

Segundo IBGE (2010), Ortigueira situa-se a uma Latitude 24°12'28" S e Longitude 50°56'56" W no Estado do Paraná, sob influência da microrregião de Telêmaco Borba na mesorregião Centro Oriental Paranaense na região Sul do País. O território do município possui uma área de 2.460,72 km² de extensão territorial e 23.380 habitantes, sendo que desse total, 41,00% localizam-se na área urbana e 59,00% em áreas rurais com densidade demográfica é de 9,5 habitantes/km²; considerada baixa devido ao tamanho do território.

A BASE BIOFISICA

A área ocupada pela região de estudo representa uma totalidade de 2.429,56 km^a reservados à cidade de Ortigueira. Em linhas gerais, o município está inserido em duas bacias hidrográficas distintas, sendo a maior parte encontrada na bacia do Rio Tibagi (região do empreendimento objeto deste documento), e parte da porção sul e oeste de Ortigueira na bacia do Rio Ivaí. O principal eixo rodoviário da região é a rodovia BR 376 que liga Curitiba a Apucarana, funcionando como limite nas áreas urbanas de Ortigueira e Imbaú.

Nas proximidades do empreendimento vem sendo assistido um cenário de ocupações humanas formando um conjunto de atividades relacionadas à água como pesca e banho.

Clima

O clima de uma região apresenta-se como resultado de uma série de condicionantes ambientais, tais como altitude, latitude, relevo, interações bióticas e hidrografia. Apesar de caracterizar-se como um fator ecológico não observáveis, os efeitos ocasionados pelo clima são responsáveis por influenciar e agir diretamente na dinâmica da paisagem (NAGALHAES, 2001), através da temperatura, direção e velocidade de ventos e do funcionamento do ciclo hidrológico em diferentes escalas.

Para tanto, o efeito climático sobre a paisagem acarreta transformações que também influenciam na dinâmica climática, tornando-se um processo recorrente que

fornece subsídios para sua classificação mais generalizada de acordo com diferentes tipos de ambientes e locais.

No caso da região ao estudo, o que se observa a partir de dados do IPARDES (2008), consiste em um índice pluviométrico de 1600 mm distribuídos anualmente, na porção central do Estado, na localidade de Ortigueira - PR. Quando são confrontados os dados de pluviosidade e variação de temperatura para a cidade de Ortigueira - PR, observa-se que o índice pluviométrico não apresenta bruscas variações durante o ano.

Apesar de uma diminuição do período de maior ocorrência de chuvas concentrarem-se entre os meses de março a agosto, a média da pluviosidade entre os doze meses fica em 124 mm, segundo o IPARDES (2008).

Essa característica configura uma distribuição constante de chuvas ao longo do ano tornando-se um dado relevante na tomada de decisões no planejamento da paisagem com relação à drenagem urbana, recuperação de corpos neárticos e ampliação de áreas permeáveis.

A temperatura, assim como a quantidade de chuvas não apresenta grandes amplitudes. Juntos, estes dois atributos acarretam uma dominância na determinação do clima desta região.

A cidade de Ortigueira, predominantemente dentro da Bacia do Rio Tibagi, consiste de uma região como "zona de clima quente-temperado subtropical, fresco até frio no inverno...", (MAAK, 1968, pg. 179). Neste caso, a partir da classificação climática de Koppen (ano), a região como clima Cfb, sempre úmido e quente-temperado, com médias de temperatura máxima anual de 22° e mínima de 10° com pelo menos cinco geadas anuais (MAAK, 1968). A área de estudo tem forte predominância do clima Cfb, com pequenas manchas caracterizadas como clima (clima equatorial com média alta de temperatura e alta pluviosidade, ultrapassando 2000 mm de chuvas anuais), Cwa/Cfa (clima subtropical úmido com verão úmido influenciado por massas tropicais instáveis).

Geomorfologia

Na região, a principal morfoestrutura existente compreende a Bacia Sedimentar do Paraná, sendo predominante no Segundo Planalto Paranaense. Desta forma, as feições que caracterizam este Segundo Planalto são compostas pelo Planalto de Cândido de Abreu, o Planalto de Jaguariaíva, o Planalto de Ortigueira, o Planalto de Ponta Grossa, o Planalto de Santo Antônio da Platina, o Planalto de Tibagi, Planalto do Alto Ivaí, o Planalto do Médio Cinzas, os Planaltos Residuais da Formação Serra Geral e os Planaltos Residuais da Formação Teresina (ITCG, 2006).

Mais especificamente, estão presentes quatro morfoestruturas distintas denominadas como Planalto de Ortigueira, Planalto de Ponta Grossa, Planalto de Santo Antônio da Platina e os Planaltos Residuais da Formação Teresina.

O Planalto de Ortigueira abrange o município de mesmo nome, possui estruturas com alta dissecação, topos alongados e em cristas e vertentes retilíneas, vales em "V" alcançando uma altitude média de 420 metros.

Sobre mesmas características estruturais encontra-se o Planalto de Santo Antônio da Platina, porém apresenta porções de topos isolados com altura média alcançando 400m (MINEROPAR, 2006).

A outra estrutura que compreende a geomorfologia da unidade de Ortigueira compreende o limite entre o segundo e terceiro Planalto Paranaense, denominado Planaltos Residuais da Formação Teresina. A morfoestrutura é caracterizada pela baixa dissecação do terreno formando topos mais aplainados com vertentes convexas e vales em "V", de altitude média com 560 metros (MINEROPAR, 2006), sendo esta a forma predominante no local de implantação do empreendimento.

A partir da hipsometria encontrada nesta região, observa-se que a predominância da declividade se apresenta como baixa entre 0% a 10%. A totalidade do município de Telêmaco Borba, a região central de Ortigueira e a porção nordeste de Imbaú foram implantadas em terrenos com declividade entre 10% a 20%. A região sudoeste de Imbaú e noroeste de Ortigueira apresentam porções agregadas com relevo de declividade entre 20% a 45%, sendo que a faixa leste de Ortigueira possui declividade acima de 45%. Esta última já se encontra inserida na Bacia do Ivaí sendo as demais predominantemente inseridas na Bacia do Tibagi (FARDES, 1935).

Faz-se visível a configuração em planalto característica da região, com porções mais planas predominantes. Contraste com terreno ondulado no limite das bacias, conhecido como Serra do Cadeado, presentes no percurso da paisagem analisada.

Solos

Na região, foram identificados 07 tipos de solos existentes, dos quais são conhecidos os neossolo litólico eutrófico, argissolo vermelho distrófico, argissolo vermelho-amarelo distrófico, latossolo vermelho distrófico, latossolo vermelho eutrófico, nitossolo vermelho distrófico, nitossolo vermelho, distribuídos de forma heterogênea na paisagem (ITCG, 2006).

Sobre as quatro classes de solos encontradas, verificou-se uma predominância do cambissolo háplico distrófico seguido do latossolo vermelho distrófico e argissolo vermelho-amarelo distrófico seguidos pelos demais.

O neossolo litólico eutrófico está presente majoritariamente nos limites do município de Ortigueira em associação com outros tipos, tendo como característica principal uma textura argilosa ou média, em relevo mais acidentado e montanhoso. Os argissolos vermelhos distróficos ocorrem em porções pequenas isoladas nos três municípios em questão com textura predominante arenosa média, também em relevo suave ondulado (ITCG, 2006).

O latossolo vermelho distrófico ocorre predominantemente nos três municípios aqui evidenciados nas figuras com principal associação com o cambissolo háplico distrófico, de característica argilosa em terrenos ondulados e planos. Já os

distróficos, sobre mesmas características de textura e ocorrência, predominam no terreno relativo a Telêmaco Borba, na porção a leste de Ortigueira e a leste e oeste de Imbaú (ITCG, 2006).

Os Nitossolos ocorrem com a menor distribuição, isolados em pequenas manchas ao centro e norte

Ortigueira, a leste de Telêmaco Borba e a norte e centro de Imbaú, em associação com os demais tipos já desertos. possuem textura argilosa e relevo suave ondulado e forte ondulado. Nos dois tipos encontrados, estão inseridos em relevo ondulado e suave com textura argilosa (ITCG, 2006).

A predominância abundante da argila no município de Ortigueira exerce influência direta na atividade econômica do município, uma vez que apenas na área urbana podem ser encontradas 07 olarias distribuídas nos limites da cidade.

Hidrografia

O município de Ortigueira está compreendido entre duas bacias hidrográficas distintas, sendo a Bacia do Rio Tibagi, com as unidades hidrográficas de gestão do alto e baixo Tibagi e a Bacia do Rio Ivaí destacando-se a unidade do alto Ivaí (Figura 8). Desta última, apenas as porções oeste e sudoeste de Ortigueira encontram-se inseridas restando a totalidade dos municípios de Telêmaco Borba (1.385.5km²), Imbaú (330,2km²) e a maior porção de Ortigueira (1.680.0km²) na bacia do Tibagi (Figura 6).

A bacia do Tibagi ocupa uma área correspondente a 24.937,4 Km num total de 13% do Estado do Paraná distribuídos em 45 municípios que juntos correspondem a 16% do Estado (IPARDES, 2010).

A porção denominada Alto Tibagi localiza-se na maior extensão, no Segundo Planalto Paranaense, possuindo 17% de área protegida. A base produtiva a partir da silvicultura, da agroindústria e da pecuária exerce considerável pressão na região devido ao desmatamento e utilização de insumos agrícolas relativos a 15,0 a 23,0 kg/ha/ano, fato este que vem a somar adversidades devido ao solo pouco fértil com uma taxa de 17%, assim caracterizados como uso inadequado (IPARDES, 2010).

Esta porção é considerada como a que ocupa a maior extensão dentre as demais bacias no Estado do Paraná, com população de 722 mil habitantes. O destaque no setor da silvicultura na unidade de estudo compreende um grande complexo de papel e celulose, sediado na cidade de Telêmaco Borba. A agroindústria está centralizada na região que compreende a cidade de Ponta Grossa sendo que a pecuária ocupa a menor porção dentro da bacia, apenas 25% do território. Em toda a extensão desta bacia nota-se um grande volume de efluentes diários, porém possui uma taxa alia de tratamento em torno de 87% do total gerado (IPARDES,2010). No Rio Tibagi, entre os limites de Ortigueira e Telêmaco Borba, encontra-se a Usina Hidroelétrica de Mauá, inaugurada em 2012, a qual originou o grande alagado onde será inserido o empreendimento.

A região que compreende o norte do município de Ortigueira integra a unidade de gestão do Baixo Tibagi, também integrante do Segundo Planalto Paranaense. Nesta, há uma ausência significativa de florestas nativas limitando-se apenas em 8% do total da área, o que agrava ainda mais o quadro de conservação da Biodiversidade com apenas 4,8% da área caracterizada com unidades de conservação estabelecidas em Lei (IPARDES, 2010).

No município de Ortigueira, tem-se a presença das duas bacias aqui mencionadas, a Bacia do Rio Tibagi e a Bacia do Rio Ivaí, sendo o primeiro posicionado como limite leste do município. No sentido W-E, correm os rios Apucarana, Barra Grande e Imbauzinho (afluentes do Rio Tibagi), tendo este último sua posição no limite sudeste do município. A porção sudoeste, já sobre o limite da Bacia do Ivaí tem a presença dos rios do Peixe, Rio Bonito e Ribeirão Cascudo. A norte do município, sendo limites municipais, os Rio Pereira e Rio Preto (ORTIGUEIRA, 2016).

Três sub-bacias contribuem para o Rio Tibagi, na altura do município de Ortigueira: Bacia do Rio Apucarana, Bacia do Rio Barra Grande e Bacia do Rio Imbauzinho. Como principal na área do empreendimento podemos destacar esta última do Barra Grande como afluente do Tibagi, desembocando diretamente no alagado.

Na localização do empreendimento se encontra a formação florestal: Floresta Ombrófila Mista.

A Floresta Ambrófila Mista ocorre de forma predominante na área de estudo. De acordo com Filho (2014), esta formação é típica do Planalto Meridional brasileiro, com maior frequência de ocorrência. Dentre seus principais espécimes florísticos, destacam-se os gêneros primitivos *Drimys*, *Podocarpus* e *Araucária*.

Este último gênero, de acordo com Veloso (1991), encontra-se presente em terrenos mais elevados do planalto costeiro, especificamente em florestas dos estados do Paraná, Santa Catarina e Rio Grande do Sul, podendo até ser encontrados em porções de altitude elevada no Estado de São Paulo, sempre entre 500m a 1.200m.

Com pequenas manchas distribuídas nos municípios de Telêmaco Borba e Ortigueira, encontram-se formação de cerrado associada aos campos naturais e uma faixa de Floresta Estacional Semidecidual Montanha ao norte do município de Ortigueira às margens do Rio Tibagi.

Estas unidades fitogeográficas vêm sendo alteradas em função da abertura de campos para uso agrosilvopastoril. Com relação a alteração na composição florística, estas áreas naturais têm recebido espécies exóticas em detrimento da vocação regional alavancada pela produção de papel e celulose. Esta alteração representa perturbações no comportamento do componente biótico da região, tanto na composição florística quanto no componente fauna, principalmente devido à supressão de habitats naturais e consequentemente influenciando a dispersão de sementes naturais.

XII – ESCLARECIMENTOS

A avaliação de um imóvel objetiva a obtenção de seu real valor no mercado imobiliário para a venda. Para avaliar um imóvel, além da vistoria, é importante observar condições de acesso, paisagem, mobilidade onde o imóvel se encontra bem como sua localização.

1) O imóvel vistoriado consta de área de plantio em preparação, poção central podendo se caracterizada como APP e grande porção nas extremidades com cobertura florestal.

2) Trata-se de imóvel com ótimas condições de acesso e solo visualização no local, com bom estado de conservação área de plantio e fragmento florestal. Imóvel situado na em região de grande exploração de silvicultura com produção de derivados e exportação em região conhecida como Polo Industrial II (LC 326/23) com potencial de expansão como demonstram dados locais de planejamento.

3) Em sua matrícula 16.420 a gleba consta como área de terreno 176,8071ha sendo que no ITR consta 179,8 pelo arredondamento de casas decimais, fato este que deve ser confrontado e aferido para não gerar possíveis equívocos nos processos de aquisição.

Em virtude do exposto acima, foi utilizada a metragem em matrícula recentemente transcrita, assim, cabe a este avaliador afirmar que:

Com as 12 amostras encontradas na pesquisa de imóveis similares e aplicação ao método utilizado para chegar ao valor de mercado, este perito avaliador chega a conclusão de que o presente imóvel está avaliado dentro do mercado imobiliário para a venda no valor de

R\$ 20.500.000,00 (Vinte milhões e quinhentos mil reais)

Esperamos ter explorado e trazido aos autos as informações técnicas necessárias, para convicção dos solicitantes, e assim colocamo-nos a vossa inteira disposição para outros esclarecimentos julgados pertinentes.

Nada mais havendo a consignar, damos por encerrado o presente LAUDO DE AVALIAÇÃO, aos 17 de abril de 2025.

EVANDRO RETAMERO RODRIGUES
Arquiteto E Urbanista
Avaliador
CAU A50079-8

ANEXOS

ANEXO I : Pesquisa de Mercado ;

ANEXO II : Memoriais de cálculos e tabela boletim econômico ;

ANEXO III : Mapa de Localização;

ANEXO IV: Pesquisas imobiliarias;

ANEXO V : Cópia da Matrícula ;

ANEXO VI : Cópia do espelho do IPTU ;

ANEXO VII : LEI COMPLEMENTAR ORTIGUEIRA INDUSRTIAS – LC326/23 ;

ANEXO I: Pesquisa de Terreno – Fazenda (usadas 12 amostras no total);

	CIDADES - PARANA	FONTE	R\$	ÁREA (Ha)	Valor (R\$/Ha)	ÁREA (ALQ)	Valor (R\$/ALQ)			
1	PALMITAL	LIRA IMOVEIS	R\$ 97.500.000,00	1.815,00	R\$ 53.719,01	750,00	R\$ 130.000,00			
2	IMBAU	TERRA E TERRA IMOVEIS	R\$ 450.000,00	9,16	R\$ 49.126,64	3,78	R\$ 119.047,62			
3	IMBAU	TEOREMA IMOVEIS	R\$ 21.280.000,00	183,92	R\$ 115.702,48	76,00	R\$ 280.000,00			
4	SÃO JERONIMO DA SERRA	INFOIMOVEIS	R\$ 19.900.000,00	286,77	R\$ 69.393,59	118,50	R\$ 167.932,49			
5	NOVA ESPERANÇA	INFOIMOVEIS	R\$ 54.340.000,00	597,74	R\$ 90.909,09	247,00	R\$ 220.000,00			
6	NOVA FATIMA	IMOVEIWEB	R\$ 128.400.000,00	806,40	R\$ 159.226,19	336,00	R\$ 382.142,86			
7	MUNHOZ DE MELO	IMOVEIWEB	R\$ 120.000.000,00	600,16	R\$ 199.946,68	248,00	R\$ 483.870,97			
8	ORTIGUEIRA	IMOVEIWEB	R\$ 100.000.000,00	972,84	R\$ 102.791,83	402,00	R\$ 248.756,22			
9	CASTRO	IMOVEIWEB	R\$ 80.000.000,00	1.485,88	R\$ 53.840,15	614,00	R\$ 130.293,16			
10	TAMARANA	IMOVEIWEB	R\$ 80.000.000,00	984,94	R\$ 81.223,22	407,00	R\$ 196.560,20			
11	FANCISCO ALVES	IMOVEIWEB	R\$ 94.000.000,00	1.096,26	R\$ 85.746,08	453,00	R\$ 207.505,52			
12	SÃO JORGE DO IVAI	IMOVEIWEB	R\$ 115.000.000,00	750,20	R\$ 153.292,46	310,00	R\$ 370.967,74			

ANEXO II : Memorial de cálculo;**Passo 1. MEDIA ARITMETICA**

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO ALQ							
MEDIAHOMOGENEIZADA DOS VALORES (R\$) por alq. para 12 AMOSTRAS							
Med. Aritm. =	Soma valores unidades - 12 amostras		=	R\$ 2.937.076,77	=	R\$ 244.756,40	
	12 amostras			12			
Valor Imovel: Area Total em Alq. X R\$ alq medio (77,193 alq de area total)							
Valor por media HOMOGENEIZADA: R\$18.892,746,32							

	CIDADES - PARANA	FONTE	R\$	AREA (Ha)	Valor (R\$/Ha)	AREA (ALQ)	Valor (R\$/ALQ)
1	PALMITAL	LIRA IMOVEIS	R\$ 97.500.000,00	1.815,00	R\$ 53.719,01	750,00	R\$ 130.000,00
2	IMBAU	TERRA E TERRA IMOVEIS	R\$ 450.000,00	9,16	R\$ 49.126,64	3,78	R\$ 119.047,62
3	IMBAU	TEOREMA IMOVEIS	R\$ 21.280.000,00	183,92	R\$ 115.702,48	76,00	R\$ 280.000,00
4	SÃO JERONIMO DA SERRA	INFOIMOVEIS	R\$ 19.900.000,00	286,77	R\$ 69.393,59	118,50	R\$ 167.932,49
5	NOVA ESPERANÇA	INFOIMOVEIS	R\$ 54.340.000,00	597,74	R\$ 90.909,09	247,00	R\$ 220.000,00
6	NOVA FATIMA	IMOVELWEB	R\$ 128.400.000,00	806,40	R\$ 159.226,19	336,00	R\$ 382.142,86
7	MUNHOZ DE MELO	IMOVELWEB	R\$ 120.000.000,00	600,16	R\$ 199.946,68	248,00	R\$ 483.870,97
8	ORTIGUEIRA	IMOVELWEB	R\$ 100.000.000,00	972,84	R\$ 102.791,83	402,00	R\$ 248.756,22
9	CASTRO	IMOVELWEB	R\$ 80.000.000,00	1.485,88	R\$ 53.840,15	614,00	R\$ 130.293,16
10	TAMARANA	IMOVELWEB	R\$ 80.000.000,00	984,94	R\$ 81.223,22	407,00	R\$ 196.560,20
11	FANCISCO ALVES	IMOVELWEB	R\$ 94.000.000,00	1.096,26	R\$ 85.746,08	453,00	R\$ 207.505,52
12	SÃO JORGE DO IVAI	IMOVELWEB	R\$ 115.000.000,00	750,20	R\$ 153.292,46	310,00	R\$ 370.967,74
Total			R\$ 910.870.000,000	9.589,270	R\$ 1.214.917,41	3.965,280	R\$ 2.937.076,77
ARITMETICA				R\$ 101.243,12		R\$ 244.756,40	

Passo 2. MEDIA HOMOGENEIZADA (DUAS AMOSTRAS EXTREMAS RETIRADAS)

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALO DO ALQ							
	MEDIA HOMOGENEIZADA DOS VALORES (R\$) por alq. para 12 AMOSTRAS						
Med. Homog. =	Soma valoes unidades - 10 amostras		=	R\$ 2.334.158,18	=	R\$ 233.415,82	
	10 amostras			10			
Valor Imovel: Area Total em Alq. X R\$ alq medio (77,193 alq de area total)							
	Valor por media homogeneizada: R\$18.892,746,32						
Mês	BAIRRO	FONTE	R\$	ÁREA (Ha)	Valor (R\$/Ha)	AREA (ALQ)	Valor (R\$/ALQ)
1	PALMITAL	LIRA IMOVEIS	97.500.000,00	1.815,00	53.719,01	750,00	130.000,00
2	IMBAU	TERRA E TERRA IM	450.000,00	9,16	49.126,64	3,78	119.047,62
3	IMBAU	TEOREMA IMOVEIS	21.280.000,00	183,92	115.702,48	76,00	280.000,00
4	SÃO JERONIMO	INFOIMOVEIS	19.900.000,00	286,77	69.393,59	118,50	167.932,49
5	NOVA ESPERAN	INFOIMOVEIS	54.340.000,00	597,74	90.909,09	247,00	220.000,00
6	NOVA FATIMA	IMOVELWEB	128.400.000,00	806,40	159.226,19	336,00	382.142,86
7	MUNHOZ DE ME	IMOVELWEB	120.000.000,00	600,16	199.946,68	248,00	483.870,97
8	ORTIGUEIRA	IMOVELWEB	100.000.000,00	972,84	102.791,83	402,00	248.756,22
9	CASTRO	IMOVELWEB	80.000.000,00	1.485,88	53.840,15	614,00	130.293,16
10	TAMARANA	IMOVELWEB	80.000.000,00	984,94	81.223,22	407,00	196.560,20
11	FANCISCO ALV	IMOVELWEB	94.000.000,00	1.096,26	85.746,08	453,00	207.505,52
12	SÃO JORGE DO	IMOVELWEB	115.000.000,00	750,20	153.292,46	310,00	370.967,74
Total			790.420.000,00	8.979,950	965.844,093	3.713,500	2.334.158,182

Passo 3. ARREDONDAMENTO 1%

ARREDONDAMENTO DE 1%			
		R\$18.892.746,32 X 1%	
	ARRED.	R\$ 19.081.673,78	
	ARBITRADO RED	R\$ 19.000.000,00	

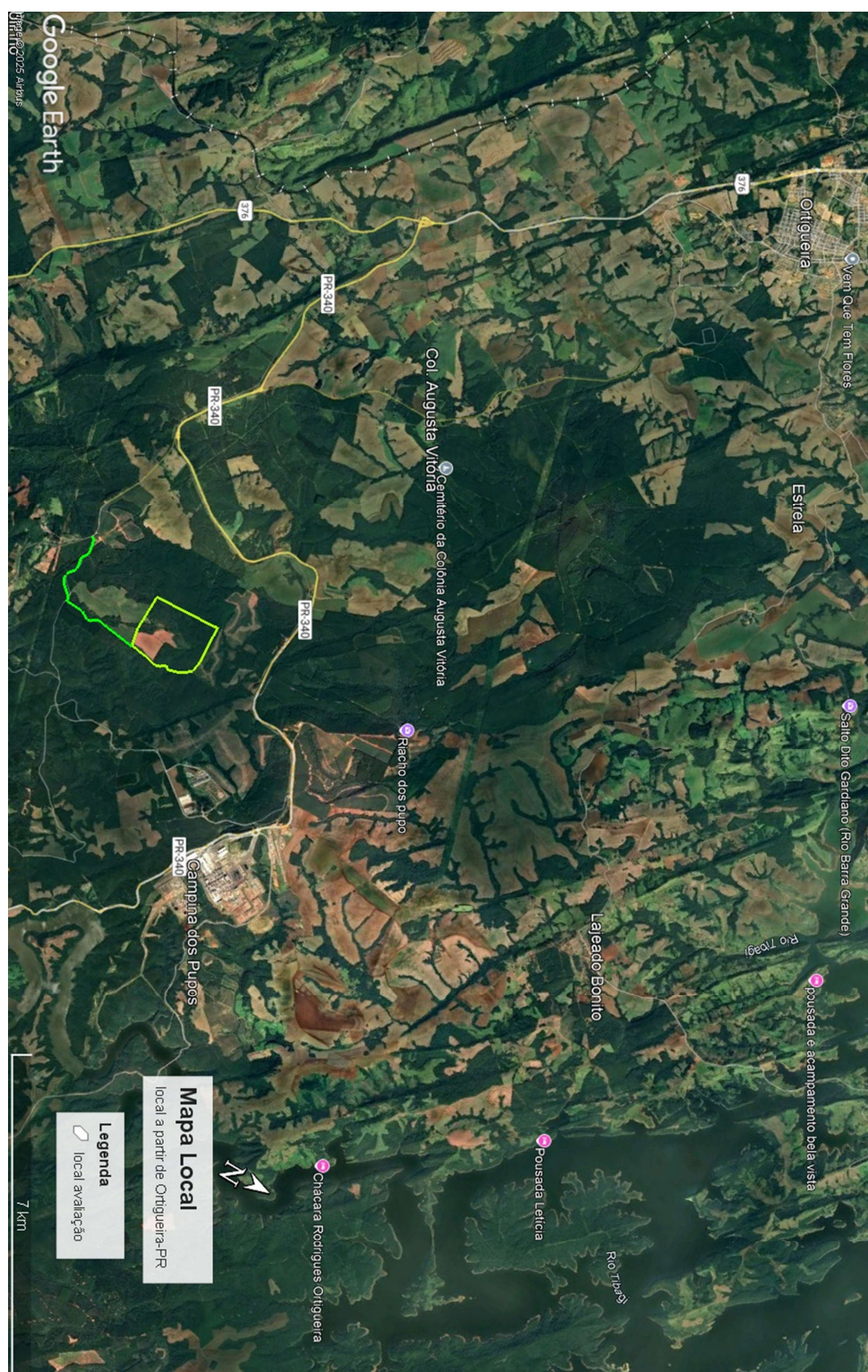
Passo 4. MEDIA PONDERADA

AVALIAÇÃO CONSIDERANDO O VALOR DO ALQ							
	MEDIA PONDERADA DOS VALORES (R\$) por alq. para 10 AMOSTRAS						
Med. PONDERADA	R\$ 19.000.000,00	+	20%	=	R\$ 22.800.000,00		
	R\$ 19.000.000,00	-	20%	=	R\$ 15.200.000,00		
VALOR DO IMÓVEL							
	MEDIA PONDERADA DOS VALORES (R\$) por alq. para 10 AMOSTRAS						
VALOR MEDIO ESTIMADO	R\$ 19.000.000,00				ARREDONDAMENTO		
LIMITE INFERIOR	R\$ 15.200.000,00						
LIMITE SUPERIOR	R\$ 22.800.000,00						

Passo 5. VALOR ARBITRADO E VALOR MEDIANO

VALOR FINAL DO IMÓVEL (MEDIO E ARBITRADO)		
	Valor ARBITRADO: R\$20.500.000,00	
	Valor MEDIO: R\$19.000.000,00	

ANEXO III – Mapa de Localização da Avenida xxxx, nº xxx - xxxx, Campos do Jordão - SP, CEP: xxxxx-xxx



ANEXO IV : PESQUISAS IMOBILIARIAS

ANEXO V : COPIA DA MATRICULA

ANEXO VI : ITR – IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.916.042-6

MINISTÉRIO DA FAZENDA	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL	DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2024

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.916.042-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO OZORIO EZIDIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SÍTIO OZORIO EZIDIO

Área Total do Imóvel: 179,8 ha

Código do Imóvel no Incra:

Tipo Logradouro: Sítio

Logradouro: OZORIO EZIDIO

Distrito: LAGEADO BONITO

UF: PR

Município: Ortigueira

CEP: 84350-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Sim

Total de Condôminos : 2

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: NERCY GEHRKE DE SOUZA

CPF: 053.971.249-31

Data de Nascimento: 14/09/1960

Participação em Condomínio : 50,0%

Tipo Logradouro: Sítio

Logradouro: OZORORIO EZIDIO

Número: SN

Complemento:

Bairro: LAGEADO BONITO

UF: PR

Município: Ortigueira

CEP: 84350-000

DDD/Telefone:

CPF do Cônjuge: 027.057.988-54

DEMAIS CONDÔMINOS

CPF ou CNPJ

Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial

Percentual

027.057.988-54

LEOCIR ALVES DE SOUZA

50,0%

ANEXO VI : LC 326/23**ENCERRAMENTO:**



O presente Laudo Técnico é composto de 74 páginas (com anexos) todas de um lado só, assinado digitalmente pelo avaliador, que subscreve esta última.

Ortigueira, 17 de abril de 2025

EVANDRO RETAMERO RODRIGUES
Avaliador
Arquiteto e Urbanista
CAU A50079-8

Rural · 100m² · 1 quarto · 1 vaga**Venda R\$ 97.500.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado

O anunciante ocultou o endereço

18150000 m² tot.100 m² útil

2 banheiros

1 vaga

1 quarto

1 suíte

Fazenda à Venda - Zona Rural - Palmital/PR

Trata-se de uma excelente fazenda à venda, com área total de terreno [Ver dados](#) m², equivalente a 750 alqueires, ótima localização em Palmital - PR.

Ao ligar mencione a referência: FA0229

Ler descrição completa [v](#)

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

[Esta disponível?](#)[Eu posso visitar?](#)[Qual o valor do condomínio?](#)[Qual andar?](#)

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas comuns



Áreas privativas

Casa sede

Informações da imobiliária



Almeida Titto - Inteligência
Imobiliária

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

 Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 5 dias

Imovelweb

Rurais

Comprar

Paraná

Palmital

Fazenda à Venda - Zona Rural - Palmital/PR

Institucional

▼

Soluções para

▼

Países

▼

Redes sociais



Apps

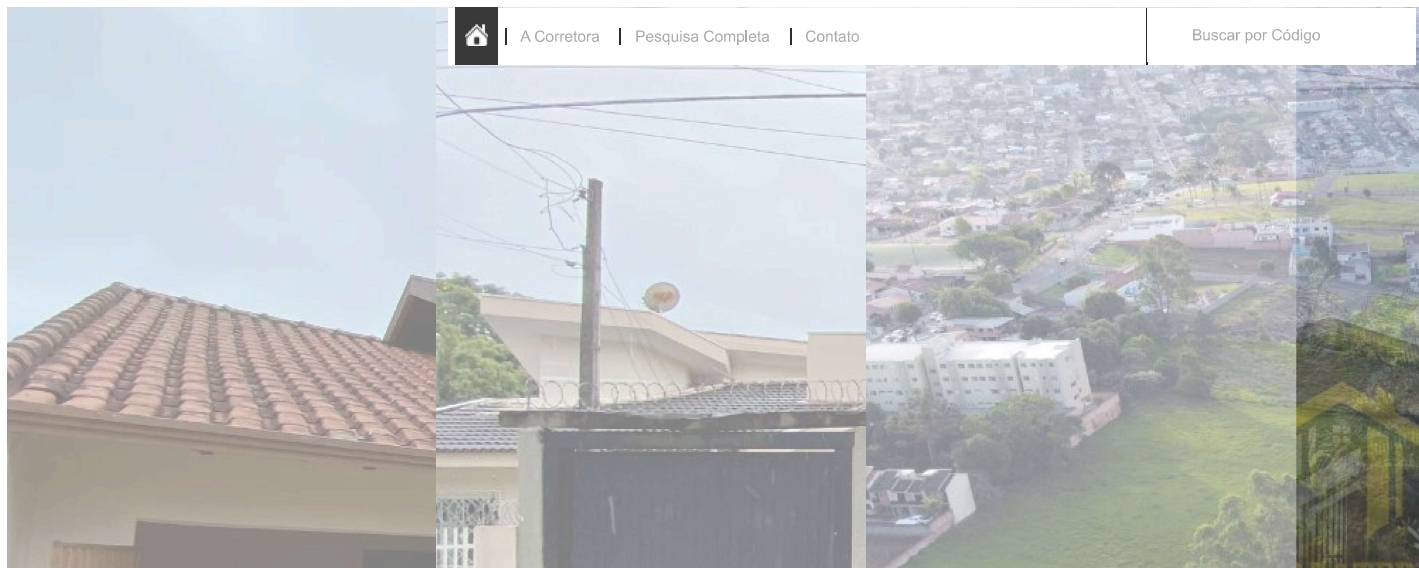
Termos e Condições Gerais de Contratação - Aviso de Privacidade



VENDA

LOCAÇÃO

TEMPORADA



DETALHES DO IMÓVEL

Segurança e tranquilidade
somados à conquista
do imóvel dos seus sonhos.



Área para Venda, Imbaú / PR, área total 3,80 Alqueires

Total: 3,80

Valor: R\$ 450.000,00

[Imprimir Página](#)[Indicar Imóvel](#)[Proposta/Informações](#)

Código: V0192 | Ponto de Referência: Merlo | Observação de Valor: consultar corretor(a) | Área Total: 3,80 Alqueires

Nome

E-mail

Telefone

9470
repita:

1) Se esse imóvel através do site www.terraeterraimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

ENVIAR



42 99845 5395



Venda Locação Temporada



- ✓ 3.8 Alqueires
- ✓ 600 metros da rodovia
- ✓ Fácil Acesso

<https://www.instagram.com/terraeterraimoveis/>
99845-5395

VALORES SUJEITOS À ALTERAÇÃO

#moveis #imobiliaria #telemacoborba #moveistelemacoborba #apartamento #corretordeimoveis #corretoradeimoveis
Central de Negócios

Para ter mais informações sobre este imóvel, envie mensagem para o email:

henriqueterra@hotmail.com

Terra e Terra Imóveis

Avenida Vice-Prefeito Reginaldo Guedes Nocera, 547
Centro - TELEMACHO BORBA / PR - Cep 84261.020
Creci: F39059

Proposta / Informações

Nome	E-mail	Telefone (com DDD)
------	--------	--------------------

Mensagem:

Olá! Achei esse imóvel através do site www.terraeterraimoveis.com.br. Por favor, gostaria de mais informações sobre o mesmo. Aguardo contato. Grato.

0228

Para enviar, repita o código ao lado:

CONFIRMAR



O imóvel que você procura está aqui!

Faça uma busca detalhada e conheça as melhores opções que temos para você.

Tipo: - todos -	▼	Cidade: - todas as cidades -	▼	Valor Mínimo: - sem valor -	▼	Dormitórios: - todos -	▼
Finalidade: Venda	▼	Bairro: - todos -	▼	Valor Máximo: - sem valor -	▼		

Site em Versão Mobile

Acesse nossos imóveis de qualquer dispositivo.

Negocie Seu Imóvel

Oferecemos o melhor suporte para negociação do seu imóvel.

Não Achou O Imóvel?

Informe as características do imóvel que deseja.

Atendimento Personalizado

Entre em contato para que possamos lhe ajudar.

1



42 99845 5395



Venda Locação Temporada

15/04/2025, 15:42

Centro - TELEMACO BORBA / PR -
Cep 84261.020
Creci: F39059

(42) 99845-5395
henriqueterra@hotmail.com

Área para Venda, Imbaú / PR, área total 3,80 Alqueires

Informações:

A Corretora
Mapa de Localização
Fale Conosco

Procurando por:

Imóveis para Venda
Imóveis para Locação
Imóveis para Temporada
Pesquisa Completa

www.terraeterraimoveis.com.br © 2025. Todos os direitos reservados.



1



42 99845 5395



Venda Locação Temporada



ATENDIMENTO
POR E-MAILTeorema Imóveis - Curitiba
(41) 98403-8584Teorema Imóveis - Whatsapp Telêmaco Borba
(42) 98403-9260[✓ VER MAIS](#)[🏠 Início](#) / [Venda](#) / [Ortigueira - PR](#) / [Fazenda](#) / [Código 00315TLC](#)[← Voltar](#)**FAZENDA PARA VENDA NO IMBAÚ 2
LADOS PISTA NO DO IMBAÚ...**

Fotos do imóvel



Informações do imóvel

Ref. 00315TLC

FAZENDA PARA VENDA NO IMBAÚ 2 LADOS PISTA NO DO IMBAÚ PEDÁGIO 72 ALQUEIRES

Fazenda em duas áreas no Imbaú
Contendo uma área de terra com 72 alqueires.
R\$280.000,00 O ALQUEIRE

Para maiores informações favor consultar a Imobiliária.

> Transação	Venda
> Finalidade	Rural
> Tipo de imóvel	Fazenda
> Endereço	Km 222
> Cidade	Ortigueira - PR
> Bairro	Campina dos Pupos
> Área construída	76 m ²
> Área privativa	76 m ²

> Área total

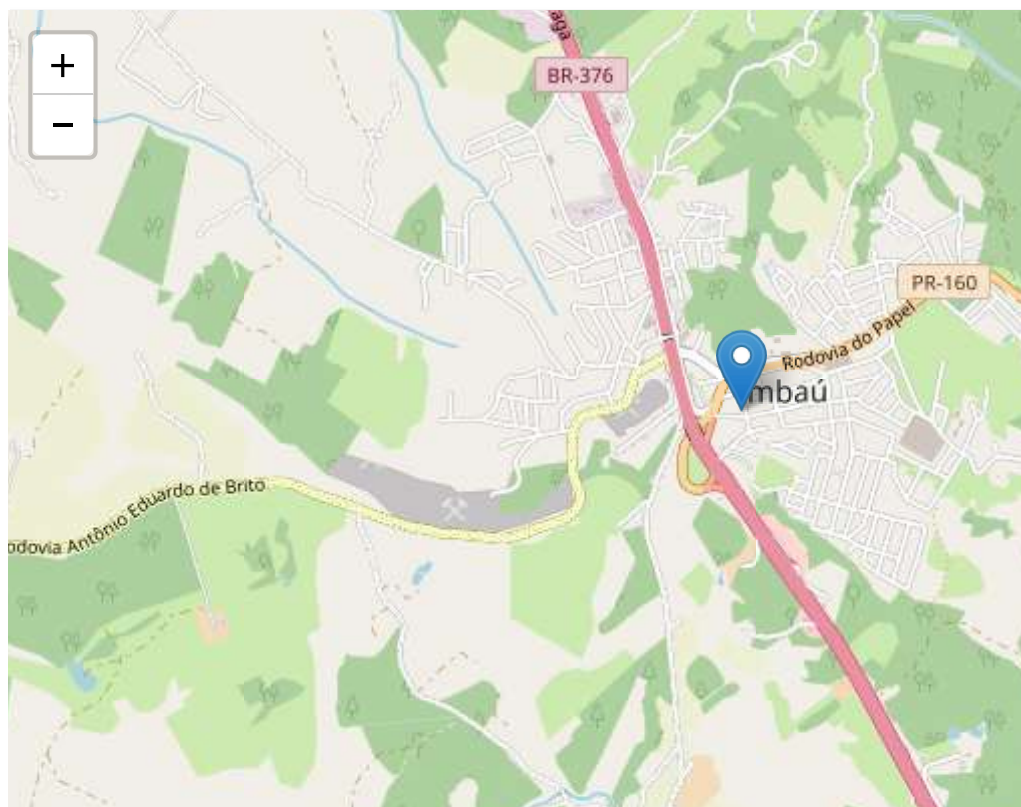
76 Alqueires

> Metragem

76



Mapa



Solicite mais informações

 Enviar por e-mail

OU

 Falar agora por WhatsApp



Veja também

Não é bem o que procurava?

Clique aqui e encomende seu imóvel

Solicite mais informações por WhatsApp



ATENDIMENTO
POR E-MAIL





📍 Avenida Horácio Klabin, 250, CENTRO, Telêmaco Borba, PR

[Política de privacidade](#)



Fazenda em São Jerônimo da Serra - PR dupla aptidão

DADOS DO IMÓVEL ▾

ID: 588114

Tipo	Fazenda
Cidade/UF	Londrina - PR
Bairro	Zona Rural
Área total	286,77 ha

VALOR TOTAL: **R\$ 19.900.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ▾

- Água
- Rede elétrica
- Árvores frutíferas
- Casa de caseiro
- Churrasqueira
- Depósito
- Pasto
- Pomar
- Rio
- Imóvel alugado com renda
- Área de serviço
- Canil
- Casa sede
- Curral
- Galpão
- Poço artesiano
- Portão

Fazenda de 118,5 alqueires, produzindo soja em 50 alqueires, pecuária no restante da fazenda. Divisa com o Rio Tibagi. Fazenda com casa sede, mangueiro e barracão.

OBSERVAÇÕES ▾

Agende sua visita agora.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ▾

**Schley Imóveis**

CRECI: 10769-J

Rua Lise Rose, 17 - Carandá Bosque - Campo Grande / MS



Anunciante do Infoimóveis desde 08/2016

* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas única e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.



VENDA

Fazenda com 247 alqueires

DADOS DO IMÓVEL ↗

ID: 579767

Tipo	Fazenda
Cidade/UF	Nova Esperança - PR
Bairro	Zona Rural

VALOR TOTAL: **R\$ 54.340.000,00**

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL ↗

Cana e mandioca, casa sede, 5 casas para trabalhadores, 1 mangueira, 1 barracão, 38 toneladas de cana por alqueire.



CONTATO COM O ANUNCIANTE ↗

**Sakaguti Imóveis**

CRECI: 12896-J

Av. dos Estados, 370 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS



Anunciante do Infoimóveis desde 10/2019

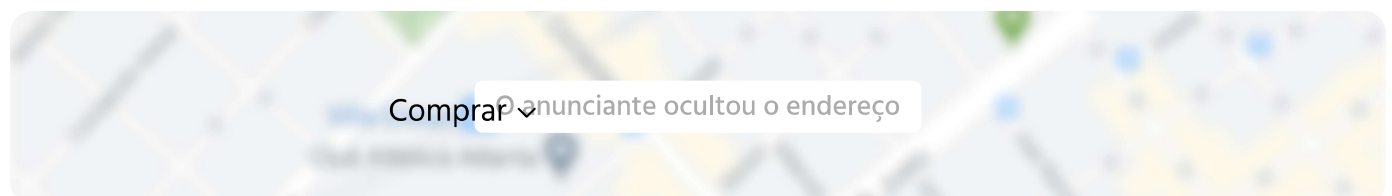
* O Infoimóveis não se responsabiliza pelas informações e fotos contidas neste anúncio, sendo todas elas únicas e exclusivamente de responsabilidade do anunciante.

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais Ocultar anúncio Rural · 100m² · 1 quarto**Venda R\$ 128.400.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultadoAlugar  **imovelweb**Serviços **Meus
contatos****Anunciar****Entrar**8064000 m² tot.100 m² útil

1 banheiro

Buscar
imobiliárias

1 quarto

Fazenda com 1 dormitório à venda, 8064000 m² por R\$ 128.400.000,00 - Vila Sao Luiz - Nova Fatima/PR

FAZENDA EM NOVA FÁTIMA - PARANÁ

Fazenda muito bem localizada e com 806,4 hectares ou 336 Alqueires Paulistas.
200 Alqueires esta em plantio de Soja, restante na Pecuária.

[Ler descrição completa](#) ✓

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

0/200

Saiba mais sobre este imóvel



Áreas privativas

Aceita Financiamento

Informações da imobiliária

WINNER BROKERS

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Você tem algum problema com este anúncio?

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 25 dias | 36 visualizações

Encontre imóveis similares

Venda · Rural R\$ 290.000.000 Avenida Daniel Portela 0 Goioerê, Paraná 16431800 m²		Venda · Rural R\$ 25.000.000 Zona Rural, Joaquim Távora 2783000 m²	Venda · R R\$ 120. Nao infor Munhoz 600000
--	---	--	---

Imovelweb Rurais Comprar Paraná Nova Fátima Fazenda com 1 dormitório à venda, 8064000 m² por R\$ 128.400.000,00 - Vila Sao Luiz - Nova Fatima/PR



Institucional



Soluções para



Países



Redes sociais



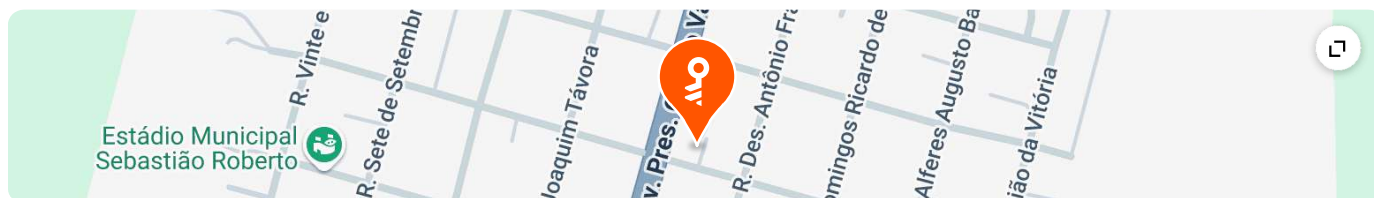
Apps



**Grupo
QuintoAndar**

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

Rural · 6000000m²**Venda R\$ 120.000.000** Nao informado, 0, Munhoz de Melo, Paraná6000000 m² tot.6000000 m² útil

Fazenda no Paraná alta produção

Fazenda muito bem localizada com terra alta produtividade próximo de Maringá e Londrina
248 alqueires plantando 185 alqueires e tem mais 08 alqueires em eucalipto com 8 anos se tirar
planta os 193 alqueires.

Argila 60 a 70% terra roxa

Ler descrição completa ✓

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Informações da imobiliária



IMOBLIST

★ 4/5 8 avaliação

Atenção

Como foi a atenção da imobiliária?

★ ★ ★ ★ ★ 3.7

Tempo de resposta

O tempo de resposta da imobiliária foi adequado?

★ ★ ★ ★ ★ 3.7

Recomendação

Recomendaria esta imobiliária a um amigo ou familiar?

★ ★ ★ ★ ★ 3.9

 Você tem algum problema com este anúncio?

- O imóvel está vendido ou reservado
- Não consigo obter o retorno do anunciante
- Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 209 dias | 48 visualizações

Imovelweb

Rurais

Comprar

Paraná

Munhoz de Melo

Fazenda no Paraná alta produção

Institucional

▼

Soluções para

▼

Países

▼

Redes sociais



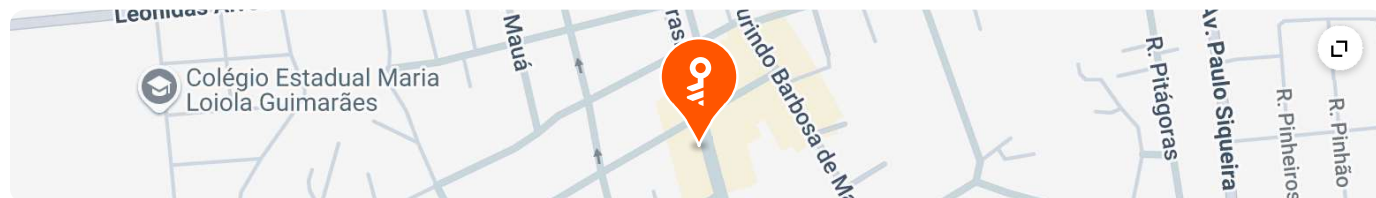
Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais Ocultar anúncio Rural · 150m² · 1 quarto · 1 vaga**Venda R\$ 100.000.000** Zona Rural, 333, Ortigueira, ParanáComprar 3630000 m² tot.150 m² útil

2 banheiros

Alugar  **imovelweb**

Meus



Anunciar

Entrar

Buscar
imobiliárias

Fazenda 402 Alqueires - Sendo 140 Alqueires em Plantio de Grãos (Planta mais 40 Alqueires) - 20%

FAZENDA A VENDA NO ESTADO DO PARANÁ ??

- Localizada no Município de Ortigueira-PR
- Área Total de 402 Alqueires
- Sendo 140 Alqueires em Plantio de Grãos (Planta mais 40 Alqueires)
- 20% Reserva e App
- Restante todo em Pasto
- Solo Vermelho
- Topografia Ondulada a Levemente Ondulada
- Boa de Água
- Possuí Benfeitorias Simples
- 15Km da Cidade
- 9Km da Estrada de Terra
- Documentação OK

*FORMA DE PAGAMENTO:

(ENTRADA + 4 PARCELAS ANUAIS) - 22/02/2025

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Informações da imobiliária



Waldemar Corretor

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA00446 | Cód. Imovelweb: 3006954930 | CRECI: 38793

⚠ **Você tem algum problema com este anúncio?**

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 52 dias | 27 visualizações

Institucional

▼

Soluções para

▼

Países

▼

Redes sociais



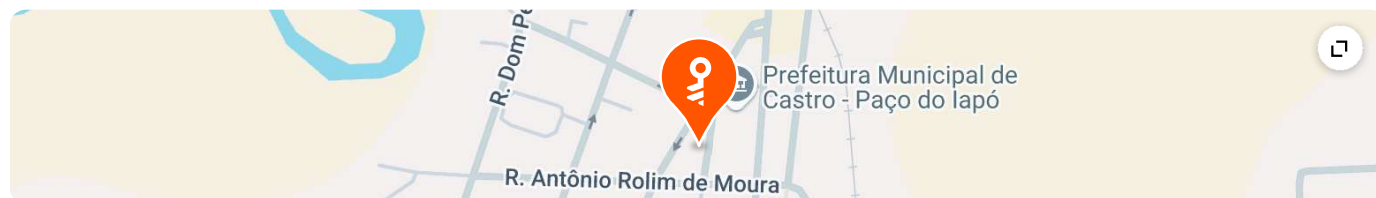
Apps

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais Ocultar anúncio Rural · 14858800m²**Venda R\$ 80.000.000**

📍 Rua Doutor Jorge Xavier da Silva 0, Centro, Castro

14858800 m² tot.Comprar 14858800 m² útilAlugar 

Frente para o asfalto

Entrada de 22 milhões + 5 anos de prazo, próximo do centro de Castro.

Valor total. 80 milhões imobiliárias

Watts Ver dados - 14/04/2025

Ler menos ^

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Informações da imobiliária



F IMOB

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA0183 | Cód. Imovelweb: 3006942259

 **Você tem algum problema com este anúncio?**

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há 53 dias | 89 visualizações

Imovelweb Rurais Comprar Paraná Castro Centro Fazenda à venda, 14858800 m² por R\$ 80.000.000 - Centro - Castro/PR

Institucional



Soluções para



Países



Redes sociais



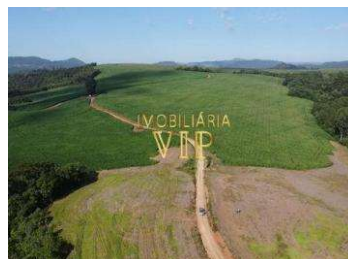
Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

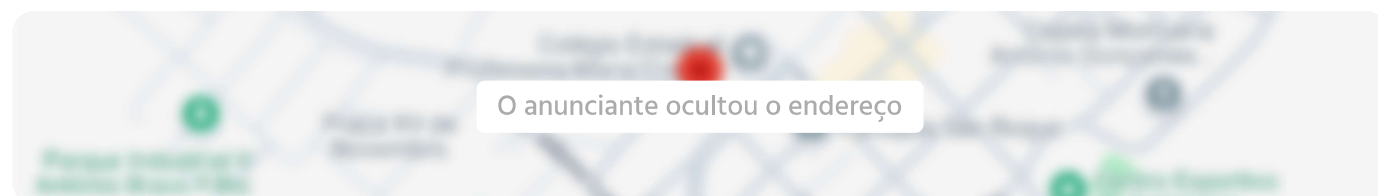
[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais Ocultar anúncio Rural · 9849900m²**Venda R\$ 80.000.000**

Conheça a vizinhança do imóvel

 Endereço ocultado9849900 m² tot.9849900 m² útil

Rural - Zona Rural

Fazenda em Tamarana 13 km do asfalto

407 alqueires com 200 de plantio

Região excelente de chuva. Alto teor de argila. Valor 500 mil sacas de soja.

Entrada mais 4 pagamentos anuais - Rural fazenda em Tamarana - Referência: **Ver dados** - Quartos:

0 - Suítes: 0 - Banheiros: 0 - Vagas de garagem: 0 - Área útil: **Ver dados** .0 - Área total: **Ver dados**

.0 - Imóvel vago: Sim - Estado de preservação: - Ano de entrega: 0 - Anunciante: Imobiliária

VIPEnviado pelo SIMBO CRM em 12/06/2023

Ler menos ^

Comprar v

Perguntas para a imobiliária

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Alugar v



Meus
contatos



Anunciar

Entrar

Serviços v

Escreva sua pergunta.

Buscar
imobiliárias

0/200

Enviar

Informações da imobiliária

Imobiliária Hervantini

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: 252754 | Cód. Imovelweb: 2986642324 | CRECI: 25514-F

⚠ **Você tem algum problema com este anúncio?**

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

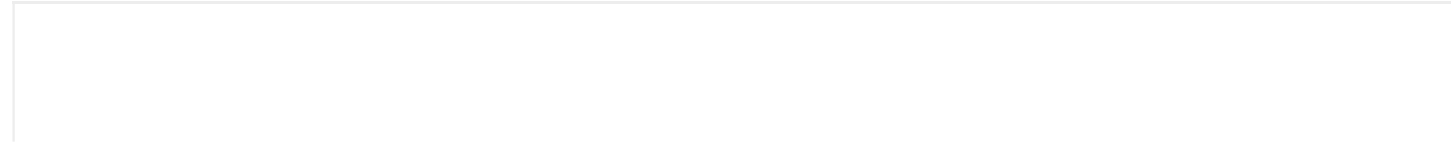
Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há mais de 1 ano | 31 visualizações

Imovelweb Rurais Comprar Paraná Tamarana Rural - Zona Rural

Casas o departamentos en ruas o avenidas mais populares



Institucional



Soluções para



Países



Redes sociais



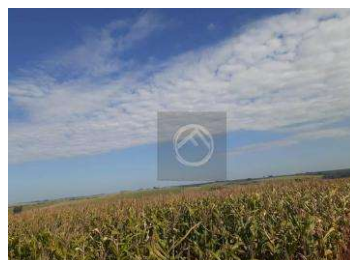
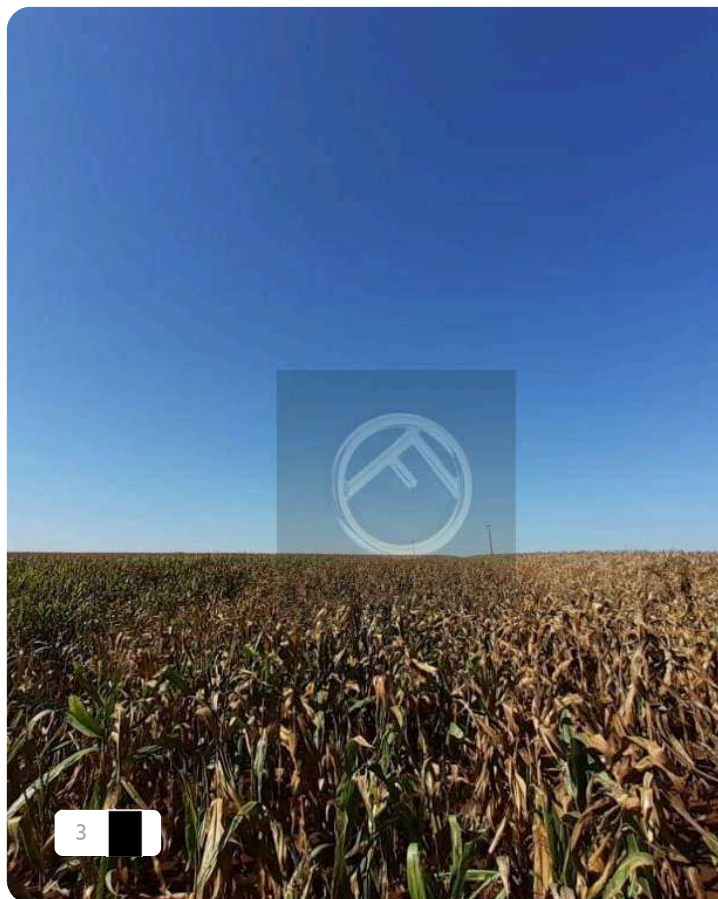
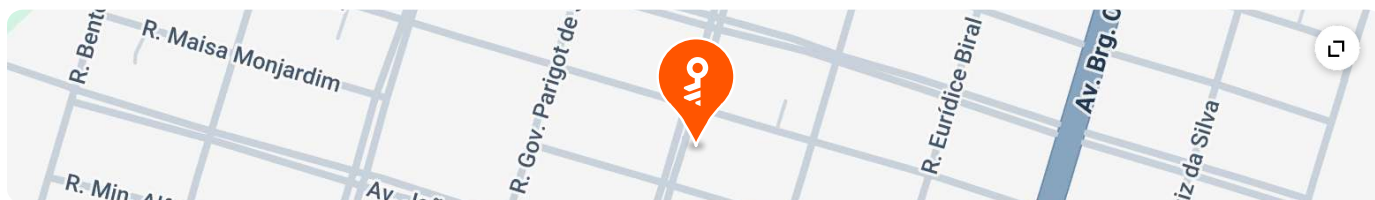
Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)

Favorito 

Compartilhar

Notas pessoais Ocultar anúncio Rural · 10962600m²**Venda R\$ 94.000.000** Rua Francisco Scorsin 4, Centro, Francisco Alves10962600 m² tot.10962600 m² útil

Fazenda à venda, 10962600 m² - Centro - Francisco Alves/PR

Linda fazenda 453 alqueires, com 353 de lavoura, mais pasto, próxima asfalto, terra de plantio de soja, estrutura, boa de água.

Valor 1.800 sacas de soja por alqueire.

Estuda proposta.

Agende uma visita.

Whats Ver dados - 14/04/2025 Comprar ▾

Ler menos ^

Alugar ▾



Meus
contatos



Anunciar

Entrar

Serviços ▾

Selecione uma ou mais perguntas, ou escreva a sua consulta.

Esta disponível?

Eu posso visitar?

Qual o valor do condomínio?

Qual andar?

Buscar imobiliárias

Escreva sua pergunta.

0/200

Enviar

Informações da imobiliária



F IMOB

★ 0/5 Ainda não foi avaliado

Código do anunciante: FA0117 | Cód. Imovelweb: 2949912125

⚠ **Você tem algum problema com este anúncio?**

O imóvel está vendido ou reservado

Não consigo obter o retorno do anunciante

Outros motivos

Como evitar fraudes imobiliárias?

Publicado há mais de 1 ano | 26 visualizações

Soluções para



Países



Redes sociais



Apps

© Copyright 2025 imovelweb.com.br

[Termos e Condições Gerais de Contratação](#) - [Aviso de Privacidade](#)



Valide aqui
este documento

CNM: 163162.2.0016420-42

REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE ORTIGUEIRA-PR

Osinete Almeida da Silva
Agente Interina...
CPF 076.265.839-81

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA Nº 16.420

LIVRO 02

001

RUBRICA

ef

M.16.420.- Prot. 44553 em 23/07/2024.- IMÓVEL RURAL: Área de terras com 179,8071ha (cento e setenta e nove hectares, oitenta ares e setenta e um centiares), denominado Sítio Ozorio Igídio, situado na localidade denominada Campina dos Pupos, na Cidade de Ortigueira/PR.- Roteiro de Acesso: "Partindo da estrada estratégica Ortigueira/PR a Telêmaco Borba/PR, (521057.18m E e 7312586.89m S) segue por uma estrada de acesso por mais 400 metros, vira-se a direita, seguindo por mais 3,6 km adentra-se ao imóvel".- Limites e confrontações conforme o memorial descritivo seguinte:

DESCRIÇÃO DA PARCELA

VÉRTICE				SEGMENTO VANTE			
Código	Longitude	Latitude	Altitude (m)	Código	Azimute	Dist. (m)	Confrontações
RFWR-M-00225	-50°46'40,939"	-24°16'09,623"	764,68	RFWR-M-00268	170°08'	10,87	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
RFWR-M-00268	-50°46'40,873"	-24°16'09,971"	761,62	RFWR-M-00076	165°08'	105,41	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
RFWR-M-00076	-50°46'39,915"	-24°16'13,282"	761,68	RFWR-M-00075	166°06'	86,03	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
RFWR-M-00075	-50°46'39,183"	-24°16'15,966"	765,65	ALE-M-1289	167°00'	329,81	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
ALE-M-1289	-50°46'36,555"	-24°16'26,440"	782,28	RFWR-M-00064	166°56'	358,24	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
RFWR-M-00064	-50°46'33,685"	-24°16'37,781"	866,26	RFWR-M-00063	158°13'	11,1	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
RFWR-M-00063	-50°46'33,539"	-24°16'38,116"	867,07	ALE-M-1288	166°39'	29,6	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
ALE-M-1288	-50°46'33,297"	-24°16'39,052"	868,19	RFWR-M-00224	187°00'	518,97	CNS: 08.141-4 Mat. 13676 KLABIN SA
RFWR-M-00224	-50°46'35,543"	-24°16'55,791"	874,04	ZNIR-P-02786	259°11'	190,79	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02786	-50°46'42,187"	-24°16'56,954"	872,85	ZNIR-P-02787	257°53'	116,17	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02787	-50°46'46,214"	-24°16'57,746"	856,64	ZNIR-P-02788	264°23'	171,61	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02788	-50°46'52,269"	-24°16'58,291"	842,12	ZNIR-P-02789	270°11'	63,8	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02789	-50°46'54,531"	-24°16'58,284"	846,57	ZNIR-P-02790	270°46'	81,33	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02790	-50°46'57,414"	-24°16'58,248"	850,09	ZNIR-P-02791	271°27'	144,29	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02791	-50°47'02,528"	-24°16'58,128"	863,4	ZNIR-P-02792	271°17'	64,44	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02792	-50°47'04,812"	-24°16'58,081"	823,38	ZNIR-P-02793	272°09'	98,34	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02793	-50°47'08,296"	-24°16'57,961"	856,35	ZNIR-P-02794	272°28'	159,77	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ZNIR-P-02794	-50°47'13,955"	-24°16'57,737"	823,38	ALE-M-1294	271°40'	22,18	CNS: 08.141-4 Mat. 4377 José Aires Guimarães
ALE-M-1294	-50°47'14,741"	-24°16'57,716"	809,0	ZNIR-P-02795	274°50'	109,83	CNS: 08.141-4 Mat. 2226 KLABIN SA
ZNIR-P-02795	-50°47'18,621"	-24°16'57,415"	827,54	ZNIR-P-02796	358°02'	180,67	CNS: 08.141-4 Mat. 2226 KLABIN SA
ZNIR-P-02796	-50°47'18,839"	-24°16'51,547"	823,38	ZNIR-P-02797	358°02'	180,67	CNS: 08.141-4 Mat. 2226 KLABIN SA
ZNIR-P-02797	-50°47'19,057"	-24°16'45,679"	823,38	ZNIR-P-02798	354°10'	48,1	CNS: 08.141-4 Mat. 2226 KLABIN SA
ZNIR-P-02798	-50°47'19,230"	-24°16'44,124"	839,36	EBR-P-0316	349°27'	32,71	CNS: 08.141-4 Mat. 2226 KLABIN SA
EBR-P-0316	-50°47'19,442"	-24°16'43,079"	837,91	ALE-M-1292	359°26'	335,73	CNS: 08.141-4 Mat. 10891 KLABIN SA
ALE-M-1292	-50°47'19,558"	-24°16'32,169"	826,68	EBR-P-0151	356°19'	260,46	CNS: 08.141-4 Mat. 10891 KLABIN SA
EBR-P-0151	-50°47'20,149"	-24°16'23,722"	797,91	EBR-P-0153	00°09'	20,43	CNS: 08.141-4 Mat. 10891 KLABIN SA
EBR-P-0153	-50°47'20,147"	-24°16'23,058"	799,58	ALE-M-1291	357°23'	378,57	CNS: 08.141-4 Mat. 12174 KLABIN SA
ALE-M-1291	-50°47'20,756"	-24°16'10,768"	820,65	RFWR-P-01129	87°10'	28,72	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA
RFWR-P-01129	-50°47'19,739"	-24°16'10,722"	820,65	RFWR-P-01130	88°22'	84,8	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA
RFWR-P-01130	-50°47'16,734"	-24°16'10,644"	822,96	RFWR-P-01131	88°09'	157,49	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA
RFWR-P-01131	-50°47'11,154"	-24°16'10,480"	828,82	RFWR-P-01132	88°15'	218,07	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA
RFWR-P-01132	-50°47'03,427"	-24°16'10,265"	834,48	RFWR-P-01133	88°05'	355,15	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA
RFWR-P-01133	-50°46'50,844"	-24°16'09,880"	801,5	RFWR-P-01134	88°17'	140,94	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA

(segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XA66V-JWQZ3-EKZR8-3WV7F>

RFWR-P-01134	-50°46'45,850"	-24°16'09,743"	781,1	RFWR-M-00225	88°28'	138,58	CNS: 08.141-4 Mat. 12139 KLABIN SA
--------------	----------------	----------------	-------	--------------	--------	--------	---

Descrição conforme memorial descritivo assinado pelo Geógrafo João Bruner Silva, CREA/PR: 159712/D, em 21/12/2023, ART/CREA: 1720236741520.- **PROPRIETÁRIOS: OZÓRIO IZIDIO LEMES e FRANCISCO IZIDIO LEMES.- CCIR: 950.220.332.810-7.- ITR/NIRF: 0.916.042-6.- CAR: PR-4117305-1781.BE36.2C23.4197.86D6.8A2A.4FE7.1442, cadastrado em 25/04/2024.- REGISTRO ANTERIOR: Transcrição nº 6.275 às Fls.07 do Livro 3-6 do SRI de Tibagi/PR; Transcrição nº 6.857 às Fls.95 do Livro 3-7 do SRI de Tibagi/PR; Transcrição nº 2.502 às Fls.47 do Livro 3-2 do SRI de Tibagi/PR.- Selo Funarpen: SFR11.WEou7.ss4Pz-4RDJD.F861q.- Emolumentos: R\$8,31 = 30,00VRC, Funrejus: R\$2,08, ISS: R\$0,42, Fadep: R\$0,42, Selo: R\$1,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 11 de abril de 2025.- Agente Interina.-**

Av-01.- M.16420.- Prot.44553 em 23/07/2024.- AVERBAÇÃO DE CERTIFICAÇÃO DE GEORREFERENCIAMENTO EXPEDIDA PELO INCRA: Faz-se a presente averbação para constar que foi apresentada em cartório a **Certificação nº 31306758-a4bb-4c81-8b69-b6ca8087bd8a**, a qual certifica, em atendimento ao §5º do art.176 da Lei 6.015/73, que a poligonal representada na planta não se sobrepõe a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA. Certificação realizada em 21/12/2023, referente ao imóvel denominado "Sítio Ozorio Egidio", inscrito anteriormente na Transcrição nº 6.275 às Fls.07 do Livro 3-6 do SRI de Tibagi/PR, Transcrição nº 6.857 às Fls.95 do Livro 3-7 do SRI de Tibagi/PR e Transcrição nº 2.502 às Fls.47 do Livro 3-2 do SRI de Tibagi/PR deste Ofício de Registro de Imóveis de Ortigueira/PR.- Faz-se a presente para que produza os efeitos legais e de direito.- Selo Funarpen: SFR11.rJR3P.jsj3K-J9qel.F861q.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 11 de abril de 2025.- Agente Interina.-

R-02.- M.16420.- Prot.44553 em 23/07/2024.- USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL: Nos termos do Requerimento de Reconhecimento Extrajudicial de Usucapião, subscrito em 09/09/2024, no Município de São José dos Pinhais/PR, e demais documentos que instruíram o procedimento, que ficam arquivados nesta Serventia, procedo o presente registro para consignar que o imóvel objeto desta matrícula foi objeto de USUCAPIÃO em favor dos Requerentes **LEOCIR ALVES DE SOUZA**, portador do RG nº 3.129.633-3-SSP/PR, inscrito no CPF/MF sob nº 027.057.988-54 e **NERCY GEHRKE DE SOUZA**, portadora do RG nº 9.273.854-0-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 053.971.249-31, ambos brasileiros, aposentados, casados entre si sob o regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados na Rua Principal, s/nº, Lageado Bonito, Ortigueira/PR, sendo atribuído o valor de R\$5.300.000,00 (cinco milhões e trezentos mil reais) para efeitos fiscais.- Selo Funarpen: SFR12.P5KDv.sfPoL-tjWGZ.F861q.- Emolumentos: R\$597,21 = 2.156,00, Funrejus: R\$149,30, ISS: R\$29,86, Fadep: R\$29,86, Selo: R\$8,00.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 11 de abril de 2025.- Agente Interina.-

Av-03.- M.16420.- Prot.44553 em 23/07/2024.- AVERBAÇÃO DE PROTOCOLO NO SIGEF: Nos termos do art. 2º da Instrução Normativa nº 09/2017 da CGJ/PR, promove-se a presente averbação para constar que foi protocolado sob o código 06c9fbb6-4c71-4c23-96c2-84a7f912c405, em 11/04/2025 no Sistema de Gestão Fundiária - SIGEF, requerimento de registro da certificação da poligonal, que será objeto de análise pelo INCRA.- Selo Funarpen: SFR11.rJT3P.jsj3K-w9cel.F861q.- O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.- Ortigueira, 11 de abril de 2025.- Agente Interina.-

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DE REGISTRO DE MATRÍCULA

Certifico nos termos do §1º do art. 19 da Lei 6.015/73 e do art. 582 do Código de Normas da CGJ/PR que a presente cópia reprográfica confere com o documento original em inteiro teor arquivado neste Registro. O referido é verdade e dou fé.

Ortigueira, 11 de abril de 2025

FUNARPEN



SELO DE FISCALIZAÇÃO
SFR11.rJD3P.jsj3K-
R9reI.F861q

<https://selo.funarpen.com.br>

Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XA66V-JWQZ3-EKZR8-3WV7F>

Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar

ridigital

onr

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.916.042-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO OZORIO EZIDIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: SITIO OZORIO EZIDIO

Área Total do Imóvel: 179,8 ha

Código do Imóvel no Incra:

Tipo Logradouro: Sítio

Logradouro: OZORIO EZIDIO

Distrito: LAGEADO BONITO

UF: PR

Município: Ortigueira

CEP: 84350-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Sim

Total de Condôminos : 2

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: NERCY GEHRKE DE SOUZA

CPF: 053.971.249-31

Data de Nascimento: 14/09/1960

Participação em Condomínio : 50,0%

Tipo Logradouro: Sítio

Logradouro: OZORORIO EZIDIO

Número: SN

Complemento:

Bairro: LAGEADO BONITO

UF: PR

Município: Ortigueira

CEP: 84350-000

DDD/Telefone:

CPF do Cônjuge: 027.057.988-54

DEMAIS CONDÔMINOS

CPF ou CNPJ	Nome da Pessoa Física ou Nome Empresarial	Percentual
027.057.988-54	LEOCIR ALVES DE SOUZA	50,0%

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.916.042-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO OZORIO EZIDIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA DO IMÓVEL RURAL E DA ÁREA UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL E GRAU DE UTILIZAÇÃO E INFORMAÇÕES AMBIENTAIS

Distribuição da Área do Imóvel Rural	(Área em hectares)
01. Área Total do Imóvel	179,8
02. Área de Preservação Permanente	0,0
03. Área de Reserva Legal	0,0
04. Área de Reserva Particular do Patrimônio Natural (RPPN)	0,0
05. Área de Interesse Ecológico	0,0
06. Área de Servidão Ambiental	0,0
07. Área Coberta por Florestas Nativas	127,4
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	52,4
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	52,4
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	35,7
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	14,3
16. Área de Exploração Extrativa	0,0
17. Área de Atividade Granjeira ou Aquícola	0,0
18. Área de Frustração de Safra ou Destruição de Pastagem por Calamidade Pública	0,0
19. Área Utilizada na Atividade Rural	50,0
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	95,5
Informações Ambientais	
Número do Recibo do ADA 2024/Ibama	-
Número do CAR	-

DISTRIBUIÇÃO DA ÁREA NÃO UTILIZADA NA ATIVIDADE RURAL

Distribuição da Área Não Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
21. Área com Demais Benfeitorias	2,4
22. Área de Mineração (jazida/mina)	0,0
23. Área Imprestável para a Atividade Rural não Declarada de Interesse Ecológico	0,0
24. Área Inexplorada	0,0
25. Outras Áreas	0,0
26. Área não Utilizada na Atividade Rural	2,4

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.916.042-6

NOME DO IMÓVEL RURAL: SITIO OZORIO EZIDIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E APURAÇÃO DO ITR - DIAT

CÁLCULO DO VALOR DA TERRA NUA E DO IMPOSTO E PARCELAMENTO

Cálculo do Valor da Terra Nua	
01. Valor Total do Imóvel	R\$ 100.000,00
02. Valor das Construções, Instalações e Benfeitorias	R\$ 0,00
03. Valor das Culturas, Pastagens Cultivadas e Melhoradas e Florestas Plantadas	R\$ 0,00
04. Valor da Terra Nua	R\$ 100.000,00
Cálculo do Imposto	
05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 29.140,00
06. Alíquota (%)	0,07
07. Imposto Calculado	R\$ 20,39
08. Imposto Devido	R\$ 20,39
Parcelamento	
09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 20,39



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORTIGUEIRA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

LEI COMPLEMENTAR Nº 326/2023

SÚMULA: Altera a Lei Complementar nº 190/2016 que dispõe sobre a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano e Rural do Município de Ortigueira, e dá outras providências.

A **CÂMARA MUNICIPAL DE ORTIGUEIRA**, Estado do Paraná, aprovou e eu, **PREFEITO MUNICIPAL**, sanciono a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º. Inclui-se no artigo 6º da Lei Complementar nº 190/2016, de 12 de abril de 2016, o seguinte inciso e alíneas:

III – quanto ao impacto, em:

a) alto impacto – as que atraem qualquer veículo com peso bruto total superior a 7 toneladas.

b) baixo impacto – as que não se enquadram como atividade de alto impacto.

Art. 2º. O artigo 19 da Lei Complementar nº 190/2016, de 12 de abril de 2016, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 19 A área do perímetro urbano da sede do Município, configurando a Macrozona Urbana Sede, definida na Lei do Plano Diretor Municipal e conforme mapa anexo, configurando o Anexo I da presente Lei complementar, fica subdividida nas seguintes zonas e eixos:

I – ZONA RESIDENCIAL DE BAIXA DENSIDADE – ZR-1: predominantemente residencial, com habitações individuais, com no máximo 2 pavimentos de altura. As atividades econômicas somente aquelas com vínculo com a moradia e de atendimento vicinal;

II – ZONA RESIDENCIAL DE MÉDIA DENSIDADE – ZR-2: predominantemente residencial, com habitações coletivas, com no máximo 2 pavimentos. As atividades econômicas com grau de abrangência de bairro;





PREFEITURA MUNICIPAL DE ORTIGUEIRA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

III – ZONA DE USO MISTO – ZR-3: destinadas à habitação de média densidade e comércio e serviço de grande porte. A altura das edificações com 4 pavimentos;

IV – ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ZCS e EIXO DE COMÉRCIO E SERVIÇOS – ECS: destinados à localização das atividades de comércio e prestadoras de serviço, como as destinadas à logística, e indústrias com usos industriais dos tipos 1 e 2;

V – ZONA INDUSTRIAL – ZIND: destinada à localização de indústrias, sendo permissível o uso industrial do tipo 2 e permitido o uso industrial do tipo 3;

VI – EIXO INDUSTRIAL - EI: destinado ao uso predominante industrial, sendo permissível o uso industrial do tipo 2 e permitido o uso industrial do tipo 3, com tolerância para prestação de serviços;

VII – ZONA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE – ZPP: áreas destinadas à preservação de fundos de vale, matas, mananciais, em especial as constantes das Leis Ambientais Federais e Estaduais referentes aos Códigos Florestais, podendo ser aproveitados para implantação de Parques Ecológicos e/ou ambientais.

VIII – ZONA ESPECIAL DE INTERESSE SOCIAL – ZEIS: destinada para a ocupação com empreendimentos habitacionais com características sociais e vinculados com entidades públicas, que tratam da questão habitacional, histórica, ambiental ou comercial.

Parágrafo único. Os critérios de uso e ocupação do solo nos lotes nas diversas zonas são os contidos nos Quadros I ao VII, parte integrante desta lei complementar.

Art. 3º. O artigo 23 da Lei Complementar nº 190/2016, de 12 de abril de 2016, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 23. Fica criada a Zona de Comércio e Serviços (ZCS), que se estabelece ao longo da rodovia BR-376, no perímetro urbano, com profundidade linear de 200m (duzentos metros) de cada lado, contados do eixo central da rodovia, conforme mapa de zoneamento anexo.

§1º. Fica criado o Eixo de Comércio e Serviços (ECS), que se estabelece entre o limite do perímetro urbano no alinhamento da BR-376 e o limite onde se inicia a ZIND-I, com profundidade linear de 200m (duzentos metros) de cada lado, contados do eixo central da rodovia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORTIGUEIRA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

§2º. Fica vedada a instalação de quaisquer unidades residenciais individuais, coletivas, coletivas verticais, coletivas horizontais no ECS, salvo casos em que houver unidade uniresidencial unifamiliar de apoio aos serviços, implantada acima do primeiro pavimento ou acima da cota de 3,50m de altura considerando a cota 0,00m, a porção mais alta do terreno.

Art. 4º. O artigo 25 da Lei Complementar nº 190/2016, de 12 de abril de 2016, passará a vigorar com a seguinte redação:

Art. 25. Fica criada a Macrozona de Adensamento com duas Zonas Industriais (ZIND-I e ZIND-II) e um Eixo Industrial (EI) destinados à localização de indústrias de pequeno, médio e grande porte, conformede definições do art. 19.

§1º. É proibida a instalação de quaisquer unidades residenciais individuais, coletivas, coletivas verticais, e coletivas horizontais no EI, ZIND-I e ZIND-II.

§2º. Considera-se para fins de loteamento industrial, o lote mínimo de 3.000m².

§3º. Fica condicionada a aprovação de loteamentos industriais ao cumprimento da legislação federal, estadual e municipal.

Art. 5º. Ficam acrescidos à Lei Complementar nº 190/2016, de 12 de abril de 2016, os seguintes artigos:

Art. 25-A. A Zona Industrial I (ZIND-I) tem como centro o entroncamento viário existente entre a PR-340 e a BR-376 (coordenadas -24.275279S e -50.886466O), e se estende pelo raio de 5,0km.

Art. 25-B. A Zona Industrial II (ZIND-II) tem como centro a rotatória de acesso ao Projeto PUMA, na PR-340 (coordenadas -24.242925S e -50.755484O), e se estende pelo raio de 6,0km, ressalvadas as áreas de preservação permanente previstas em lei, bem como respeitado o limite territorial do município.

Art. 25-C. O Eixo Industrial (EI) se inicia a partir do entroncamento viário existente entre a BR-376 e PR-340, e se estende até a rotatória de acesso ao Projeto PUMA, com profundidade linear de 500m de cada lado da rodovia.



PREFEITURA MUNICIPAL DE ORTIGUEIRA

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL

Art. 6º. Fica acrescentado o inciso X no artigo 26 da Lei Complementar nº 190/2016, de 12 de abril de 2016, com a seguinte redação:

X – O Município de Ortigueira poderá adquirir por desapropriação amigável ou judicial, áreas de terras, inclusive de preservações, para fins de implantações de parques, reservas, bosques e/ou para atividades de lazer, educacionais, culturais, científicas, turísticas, esportivas e/ou afins.

Art. 7º. Ficam acrescidas ao inciso III do artigo 35 da Lei Complementar nº 190/2016, as seguintes alíneas:

- x) Plantas químicas;
- y) Beneficiadoras de madeira e derivados;
- z) Demais usos de caracterização de médio e grande porte.

Art. 8º. Substitui-se os quadros IV e V dos anexos da Lei Complementar nº 190/2016, denominados “Zona de Serviços – parâmetros de uso e ocupação do solo” e “Zona Industrial – parâmetros de uso e ocupação do solo”, pelos quadros IV, V, V(a) e V(b), que compõem a presente Lei Complementar.

Art. 9º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL, em 11 de janeiro de 2023.

ARY DE OLIVEIRA MATTOS
Prefeito Municipal