



PREFEITURA MUNICIPAL
SÃO JERÔNIMO DA SERRA - PR
Gestão 2025-2028

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Secretaria de Administração do Município de São Jerônimo da Serra – Paraná.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Subsidiar processo de desapropriação parcial e de duração permanente, de imóvel rural, com a finalidade de extração de cascalho e captação de água, condicionado a obtenção de licenciamento ambiental, para utilização em obras de estradas e ruas municipais, atendendo às necessidades de interesse público no que se refere à trafegabilidade e ao escoamento da produção agrícola no município de São Jerônimo da Serra – Paraná.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de compra e venda do imóvel, com base na região geoeconômica do bem avaliando e no Laudo de VTN (Valor da Terra Nua) apresentado anualmente, pelo Município, à Receita Federal do Brasil.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. DOCUMENTAÇÃO

Imóvel com transcrição atual, Matrícula sob nº 417, Livro 2, Ficha I, do Cartório do Registro de Imóveis de São Jerônimo da Serra com área total de 65,34 há, a qual compõem o anexo.

Os elementos necessários para elaboração deste trabalho, foram considerados por premissa, como válidos e corretos sendo, as áreas, aferidas em campo pelos técnicos do município. A vistoria in loco foi visual, com relatório fotográfico.

Para efeitos da avaliação, o imóvel foi considerado livre de penhoras, hipotecas, contaminação do solo ou ônus de qualquer natureza.

Esta avaliação não considera a existência de ativos ou passivos ambientais.

4.2. PROPRIETÁRIO

FUJIAGRO Agrícola Ltda

4.3. LOCALIZAÇÃO

Área de terras rural constituindo o lote denominado A da subdivisão dos lotes nº 174 e 176, da Gleba 3 da Colônia São Jeronimo, Município e Comarca de São Jeronimo da Serra, Paraná, entre as coordenadas, Latitude 23°43'14.21"S e Longitude 50°45'39.04"O.

4.3.1. Roteiro de Acesso:

Na COCAMAR, seguir pela Estrada Juca Mingote, sentido Bairro da Taquara, por 400 metros, entrar a esquerda, percorrer 2.350 metros é o imóvel.



Imagem Acesso – Fonte: GOOGLE EARTH

4.4. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

A região rural onde se localiza o imóvel, denominada Faxinal da Taquara, no município de São Jeronimo da Serra é caracterizada por grandes propriedades rurais com exploração de grãos, principalmente milho, soja e trigo.

Os solos predominantes da região são as associações de Latossolos Vermelho Distroférico, textura argilosa, relevo suave ondulado com declividades menores que 5% e baixa vulnerabilidade a erosão e Nitossolos Vermelhos Eutroféricos, textura argilosa, de baixa fertilidade e altos teores de ferro nos horizontes superficiais; ocorrem em relevos mais

acidentados e presença de pedras que prejudicam a mecanização ou aumentam o risco de erosão. Quando em relevos ondulados e mal manejados, a erosão é um fator preocupante nestes solos.

A cobertura florestal original é a Floresta Estacional Semidecidual Montana em estágio médio a avançado de conservação.

A altitude média é de 900 metros do nível do mar.

4.5. UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL

Conforme Matrícula nº 417 do Cartório de Registros de Imóvel da Comarca de São Jerônimo da Serra, o imóvel possui 653.400,00 metros quadrados de área total, ou seja, 65,3400 há, sendo que a área avalianda possui 18,20 há.



Imagem Propriedade - Fonte: GOOGLE EARTH

Parte do terreno da área avalianda, em torno de 5,0000 ha é mecanizado, agricultável e ocupado com lavoura de soja. O acesso e escoamento da produção é dificultado em períodos de chuva.

Outros 5,0000 há são ocupados por pastagem e, o restante, áreas de preservação ambiental e inaproveitáveis.

A margem do córrego é bastante preservada com fragmentos de vegetação nativa em estágio médio avançado de conservação.

4.6. CLASSIFICAÇÃO DE ACORDO COM A CAPACIDADE DE USO

De acordo com as Classes levantadas pelo DERAL, as áreas avaliandas são enquadradas como,

Grupo A- Classe IV: terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação. Ocupação mais comum no Paraná: Grãos, com produtividades médias e pastagens para a criação de gado de leite;

Grupo B - Classe VII: terras adaptadas em geral somente para pastagens ou reflorestamento, com problemas complexos de conservação: Ocupação mais comum no Paraná: Pastagens degradadas, Pastagens em áreas declivosas e reflorestamentos;

Grupo C - Classe VIII: terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, podendo servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação, ou para fins de armazenamento de água. Ocupação mais comum no Paraná: Vegetação natural.

5. AVALIAÇÃO

5.1. BENFEITORIAS:

As benfeitorias não serão avaliadas.

5.2. TERRA NUA

Para cálculo do Valor da Terra Nua (VTN), utilizado para determinação do Imposto Territorial Rural – ITR e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis – ITBI o município utiliza como base, o Documento Preços Médios de Terras Agrícolas elaborada, anualmente, pelo Departamento de Economia Rural da Secretaria de Estado da Agricultura e Abastecimento – SEAB/DERAL, em Reais por hectare, por município e detalhados por classe de capacidade de uso, conforme Tabela de Valores referente a 2024 a seguir:

MUNICÍPIO	VALORES EM REAIS POR/HÁ POR CLASSE DE CAPACIDADE DE USO (ANO 2.022)						
	A-I	A-II	A-III	A-IV	B-IV	B-VII	C-VIII
São Jeronimo da Serra	-	-	79.900,00	62.400,00	51.900,00	39.100,00	11.300,00

6. CONCLUSÃO

O presente Laudo de Avaliação apurou o Valor do Imóvel Rural – VTI, com área 18,2000 há, a ser destacado da Matrícula sob o nº 417 do CRI da Comarca de São Jeronimo da Serra, considerando as classes de capacidade de uso da Terra Nua como sendo de **R\$ 600.160,00 (Seiscentos mil, cento e sessenta reais)** na totalidade do imóvel avaliando.

São Jeronimo da Serra, 25 de fevereiro de 2.025.



Eng. Agro. Sandra M. Paulini
CREA - PR 21.049/D
Membro da Comissão de Avaliação



Eng. Civil José Vinicius dos Santos
CREA - PR 216.245/D
Membro da Comissão de Avaliação



Guilherme Kotaka Silvestre
Presidente da Comissão de Avaliação