



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

DECRETO Nº 4256/2025.

CERTIDÃO DE PUBLICAÇÃO

DATA: 05 / 08 / 2025

JORNAL: AMP

Carizuffi

EDIÇÃO: 3332

Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação parcial ou total, amigável ou judicial, imóvel rural situado neste Município, com a finalidade de implantação de Distrito Industrial.

O Prefeito Municipal de Santo Antônio do Sudoeste, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, especialmente pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica Municipal – Art. 5º, alínea “i”, e com fundamento no Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941, em atendimento à utilidade pública para fins de construção de Distrito Industrial,

DECRETA:

Art. 1º Fica declarado de **Utilidade Pública**, para fins de desapropriação **amigável ou judicial**, o imóvel rural abaixo descrito, matriculado sob o nº 10.906 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Sudoeste – PR: **I** - Imóvel: Um terreno com a denominação de RURAL LOTE nº 86 (oitenta e seis) Parte do Imóvel Santo Antônio, situado na linha Aurora, neste Município e comarca, com uma área remanescente de 143.850,00 m².; (cento e quarenta e três mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados) com os seguintes limites e confrontações: - NORDESTE: - Por uma linha reta de 620m, sobre o rumo de 49°42'NW, confronta com o lote nº 87, do mesmo imóvel; SUDOESTE: - Pelo Rio Aurora, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio; - SUDESTE: - Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote nº 93, do mesmo imóvel; - NOROESTE: - Por uma água, confronta com terras da colonizado Santo Antônio. Dados Cadastrais: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): Apresentado em 1.992, sob o número 722.200.003.212-3. Área total: 14,5 Ha; Número de Módulos Fiscais: 0,67 Módulo Fiscal 20 FMF.: 3,0; e pago o IRT. exercício de 1.992.

§ 1º O imóvel supracitado consta no Cartório de Registro de Imóveis como pertencente a: José Carlos Cogo, brasileiro, agricultor, casado com Silvana Tomazoni Cogo, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Certidão de Casamento nº



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

3.394 às fls. 041 do Livro B-15 do Registro Civil desta cidade e Comarca, portador da CI.RG. nº 5.674.576-9 PR, e CPF nº 717.659.299-00, residente e domiciliado na Linha Cerro Negro, neste Município e Comarca.

Art. 2º A desapropriação de que trata este Decreto tem a finalidade específica de implantação de uma área industrial, visando ao desenvolvimento econômico e social do Município.

Art. 3º Caberá à Comissão Municipal de Avaliação instruir o processo de desapropriação com o respectivo laudo de avaliação, devendo a citada comissão pesquisar o preço de mercado do imóvel e elaborar a proposta de valor a ser apresentada ao proprietário, para fins de formalização da desapropriação, seja de forma amigável ou judicial.

Art. 4º Fica o Município Expropriante autorizado a invocar, se necessário, o caráter de urgência em eventual ação judicial de desapropriação, nos termos do disposto no artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução do presente Decreto correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santo Antônio do Sudoeste/PR, 31 de julho de 2025.

Ricardo Antônio Ortinã

Prefeito Municipal

ESTADO DO PARANÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTO ANTÔNIO DO
SUDOESTE

GABINETE DO PREFEITO
DECRETO Nº 4256/2025

DECRETO Nº 4256/2025.

Declara de Utilidade Pública, para fins de desapropriação parcial ou total, amigável ou judicial, imóvel rural situado neste Município, com a finalidade de implantação de Distrito Industrial.

O Prefeito Municipal de Santo Antônio do Sudoeste, Estado do Paraná, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, especialmente pela Constituição Federal e pela Lei Orgânica Municipal – Art. 5º, alínea “i”, e com fundamento no **Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941**, em atendimento à utilidade pública para fins de construção de **Distrito Industrial**,

DECRETA:

Art. 1º Fica declarado de **Utilidade Pública**, para fins de desapropriação **amigável ou judicial**, o imóvel rural abaixo descrito, matriculado sob o nº 10.906 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Sudoeste – PR: **I - Imóvel:** Um terreno com a denominação de RURAL LOTE nº 86 (oitenta e seis) Parte do Imóvel Santo Antônio, situado na linha Aurora, neste Município e comarca, com uma área remanescente de 143.850,00 m².; (cento e quarenta e três mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados) com os seguintes limites e confrontações: -NORDESTE: - Por uma linha reta de 620m, sobre o rumo de 49º42'NW, confronta com o lote nº 87, do mesmo imóvel; SUDOESTE: - Pelo Rio Aurora, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio; - SUDESTE: - Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote nº 93, do mesmo imóvel; - NOROESTE: - Por uma água, confronta com terras da colonizado Santo Antônio. Dados Cadastrais: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR): Apresentado em 1.992, sob o número 722.200.003.212-3. Área total: 14,5 Ha; Número de Módulos Fiscais: 0,67 Módulo Fiscal 20 FMF.: 3,0; e pago o IRT. exercício de 1.992.

§ 1º O imóvel supracitado consta no Cartório de Registro de Imóveis como pertencente a: José Carlos Cogo, brasileiro, agricultor, casado com Silvana Tomazoni Cogo, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Certidão de Casamento nº 3.394 às fls. 041 do Livro B-15 do Registro Civil desta cidade e Comarca, portador da CI.RG. nº 5.674.576-9 PR, e CPF nº 717.659.299-00, residente e domiciliado na Linha Cerro Negro, neste Município e Comarca.

Art. 2º A desapropriação de que trata este Decreto tem a finalidade específica de implantação de uma área industrial, visando ao desenvolvimento econômico e social do Município.

Art. 3º Caberá à Comissão Municipal de Avaliação instruir o processo de desapropriação com o respectivo laudo de avaliação, devendo a citada comissão pesquisar o preço de mercado do imóvel e elaborar a proposta de valor a ser apresentada ao proprietário, para fins de formalização da desapropriação, seja de forma amigável ou judicial.

Art. 4º Fica o Município Expropriante autorizado a invocar, se necessário, o caráter de urgência em eventual ação judicial de

desapropriação, nos termos do disposto no artigo 15 do Decreto-Lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.

Art. 5º As despesas decorrentes da execução do presente Decreto correrão por conta de dotação orçamentária própria.

Art. 6º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Santo Antônio do Sudoeste/PR, 31 de julho de 2025.

RICARDO ANTÔNIO ORTINÃ
Prefeito Municipal

Publicado por:
Cintia Fernanda Lanzarin
Código Identificador:FBD43D60

Matéria publicada no Diário Oficial dos Municípios do Paraná
no dia 01/08/2025. Edição 3332
A verificação de autenticidade da matéria pode ser feita
informando o código identificador no site:
<https://www.diariomunicipal.com.br/amp/>



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

JUSTIFICATIVA PARA DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA E PROCESSO DE DESAPROPRIAÇÃO

Justifica-se a declaração de Utilidade Pública e o subsequente processo de desapropriação do imóvel rural matriculado sob o nº 10.906 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Sudoeste – PR.

A finalidade precípua desta medida, conforme explicitado no Art. 2º do supracitado Decreto de Desapropriação nº **4256/2025** (Publicado do Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 01/08/2025. Edição 3332) é a implantação de uma área industrial. **Esta iniciativa visa atender a uma crescente demanda de diversos empresários interessados em se estabelecer em nosso Município, fomentando a oferta de empregos, o aumento da renda da população e, consequentemente, o imprescindível desenvolvimento econômico e social de nossa comunidade. A seleção do referido imóvel para este fim não é fortuita, mas decorre de uma análise criteriosa de sua localização e de seu potencial estratégico, que o qualificam como área de imperativa necessidade para o interesse público e coletivo.**

Os fundamentos que solidificam a presente justificativa podem ser assim detalhados:

Localização Estratégica no Perímetro Urbano: Embora o imóvel seja classificado como rural, sua localização é singular. Ele está diretamente anexo ao bairro Embaúvas e se insere de forma decisiva no perímetro de expansão urbana de Santo Antônio do Sudoeste. Essa proximidade com uma área já consolidada facilita imensamente a extensão de infraestruturas e serviços públicos, permitindo que o novo Distrito Industrial se integre naturalmente à malha urbana, otimizando investimentos e acelerando sua implantação.

Conectividade Viária Essencial: Um dos grandes diferenciais desta área é sua excelente conectividade. O imóvel oferece uma facilidade de saída direta para a PR 482 – Rodovia Dorival Gabriel Bandeira, conforme podemos observar do mapa abaixo colacionado: (imagem google earth – meramente ilustrativa área objeto de desapropriação grifada em vermelho) **Além disso, a área em questão está estrategicamente localizada a menos de 400 metros da BR 163, uma rodovia de relevância nacional que integra o Sul ao Centro-Oeste e Norte do Brasil.** Essa dualidade de acesso rodoviário, com a PR 482 e a BR 163, representa um corredor logístico vital e altamente



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

qualificado para o escoamento da produção e o fluxo de mercadorias e pessoas. Tal posicionamento é um catalisador fundamental para a atração de novas empresas e a dinamização da economia local, ampliando significativamente o alcance e a capacidade de distribuição. O acesso facilitado e essa robusta infraestrutura de transporte garantem a competitividade, a capilaridade logística e o crescimento sustentável de nosso futuro parque industrial, conforme podemos observar do mapa abaixo colacionado:



(imagem google earth – meramente ilustrativa área objeto de desapropriação grifada em vermelho)



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

Esta rodovia representa um corredor logístico vital para o escoamento da produção e o fluxo de mercadorias e pessoas, sendo um catalisador fundamental para a atração de novas empresas e a dinamização da economia local. O acesso facilitado garante a competitividade e o crescimento sustentável de nosso futuro parque industrial.

Proximidade com Polos Residenciais e Industriais em Expansão: A área em questão se situa muito próximo ao conjunto habitacional Embaúvas, o que assegura moradia facilitada para os futuros trabalhadores do Distrito Industrial, minimizando deslocamentos e aumentando a qualidade de vida. Ademais, sua adjacência a uma área industrial já estabelecida no bairro Embaúvas cria uma sinergia importante, permitindo a consolidação de um polo econômico robusto. **É fundamental ressaltar que temos em andamento projetos de construção de dois novos e significativos conjuntos habitacionais nas imediações, um com 99 e outro com 83 casas populares. Essa expansão residencial reforça a necessidade premente de novas oportunidades de emprego, que o Distrito Industrial estará apto a oferecer.**

Rede de Serviços Públicos de Apoio: A área se beneficia de uma rede de serviços públicos e comunitários já existente em seu entorno. Embora a uma distância de cerca de 1.100 metros do SESC SENAC e aproximadamente 1.000 metros do Hospital Municipal, a localização é privilegiada por estar a cerca de 700 metros de importantes instituições de ensino e cuidado, como a creche Brandina Macione e as escolas municipais Guilherme Blick. A relativa proximidade de aproximadamente 1.200 metros da Delegacia de Polícia Civil também contribui para a segurança e o suporte necessário às atividades que ali se desenvolverão. Essa infraestrutura de apoio é vital para o bem-estar dos cidadãos e para o funcionamento adequado do futuro polo industrial.

Em síntese, a desapropriação deste imóvel rural não é apenas uma formalidade administrativa; é um passo estratégico e indispensável para o desenvolvimento de Santo Antônio do Sudoeste. **A combinação de sua localização privilegiada, a conectividade viária de alto valor, a proximidade com comunidades residenciais e industriais em crescimento, e o acesso facilitado a serviços essenciais, consagra a utilidade pública desta medida e a necessidade de sua imediata concretização para o progresso de toda a nossa população, gerando empregos e renda para o nossa população.**

Santo Antônio do Sudoeste/PR, 31 de agosto de 2025.


Ricardo Antônio Orina - Prefeito Municipal



Santo Antônio, Barra da Barra e Lavacar

HOSPITAL MUNICIPAL

DELEGACIA

CENTRO SOCIAL NOVO HORIZONTE

SESC SENAC

AREA INDUSTRIAL

ESCOLA MUNICIPAL GUILHERME BLICK

CRECHE BRANDINA M. 2481

PARQUE DE CONSERVAÇÃO URBANO

Rio Aurora

UBS CENTRO SOCIAL IMBAUVAS

83 Casas

CONDOMÍNIO DO IDOSO

99 Casas

Estação de Instalações elétricas

Imagem © 2025 Airbus



Operador Nacional

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

REGISTRO DE IMÓVEL

cgc 77.880.102/0001-73

Comarca de Santo Antonio do Sudoeste - Pr.
Av. Brasil, 768

Bel. Ubirajara Pedro Coutinho Corrêa

OFICIAL TITULAR
cpf 153.375.539-68

Maria Marlene Kaiser Corrêa

EMPREGADA JURAMENTADA
cpf 332.418.809-15

Registro Geral

FICHA

01

RUBRICA

Matricula N° 10.906

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:- Terreno com a denominação de RURAL LOTE n° 86 (oitenta e seis) Parte do Imóvel Santo Antonio, situado na linha-Aurora, neste Município e comarca, com uma área remanescente de 143.850,00m². (cento e quarenta e três mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados) com os seguintes limites e confrontações:-**NORDESTE:**- Por uma linha reta de 620m, sobre o rumo de 49°42'NW, confronta com o lote n°87, do mesmo imóvel; **SUDOESTE:**- Pelo Rio Aurora, confronta com terras da Colonizadora Santo Antonio; **SUDESTE:**- Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote n°93, do mesmo imóvel; **NOROESTE:**- Por uma água, confronta com terras da Colonizadora Santo Antonio. Apresentou o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR. exercício de 1.992, sob n°722.200.003.212-1, área total: 14,5 Ha.; N°. de Módulos fiscais:0,67 Módulo fiscal: 20 FMP.: 3,0; e Pago o ITR. exercício de 1.992.-

PROPRIETÁRIA:- ANAIR BAESSO SCHMITZHAUS, brasileira, viúva, do lar, inscrita no CPF. sob n°176.718.179-53, residente e domiciliada nesta cidade.-

TÍTULO AQUISITIVO:- Formal de Partilha, registrado conforme R-4-MT-4.869, ficha V°,01, e 02, em 20 de Novembro de 1.985, e Desmembramento conforme AV-5-MT-4.869, ficha 02, em 08 de Setembro de 1.987, ambos registros, deste Ofício.-

DOU FÉ. SANTO ANTONIO DO SUDOESTE-PR, EM 18 DE MAIO DE 1.994.-
OFICIAL DESIGNADA.

MARIA MARLENE KAISER CORRÊA.-

R-1-MT-10.906: EM DATA DE 18 DE MAIO DE 1.994. "COMPRA E VENDA".----
Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, lavrada às fls.n° 74, do livro n°19, em 16 de Maio de 1.994, nas Notas do Tabelionato da cidade de Franchita-Pr, nesta comarca, e como Outorgante Vendedora a Sra. ANAIR BAESSO SCHMITZHAUS, acima qualificada, **VENDE** O Imóvel objeto da presente matrícula, no **VALOR** de CR\$7.639.433,61 (sete milhões e seiscentos e trinta e nove mil e quatrocentos e trinta e três cruzeiros reais e sessenta e um centavos), ao Outorgado comprador o Sr. LUIZ PRIGOL, brasileiro, casado com a Sra. Clarice Astolfi Prigol, agricultor, residente e domiciliado no Bairro Vila Aurora, na cidade, nesta cidade e comarca, portador da CI.RG. n°5.748.663-5-Pr., e inscrito no CPF. sob n°139.833.429-49; Apresentou o comprovante de pagamento do ITBI, conforme GRT. n°16.364, expedida em 06/05/1.994, pela Prefeitura Municipal desta cidade; Certidão Negativa n°1149/94, expedida em 17 de Maio de 1.994, pelo IAP. de Francisco Beltrão-Pr.; Apresentou o mesmo CCIR. e o ITR. constantes na Identificação do imóvel acima; Será feito e enviado a D.O.I, à S.R.F. desta cidade, pelo Tabelião que lavrou a Escritura objeto do presente registro; **CONDIÇÕES:**- Não há; C: 3.060,00 - VRC.-

DOU FÉ. OFICIAL DESIGNADA.

MARIA MARLENE KAISER CORRÊA.-

adn.

R-2-MT-10.906: Protocolo n° 52.401, fls. 47° do livro 01-I, EM 02 DE SETEMBRO DE 2008. Nos termos da **ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA**, lavrada às fls. 164

SEGUIR NO VERSO

MATRÍCULA N° 10.906

do Livro n.º 09, em 23/07/2008, Nas Notas do Tabelionato do Distrito Judiciário de São Pedro do Florido, neste município e Comarca, na qual consta como **OUTORGANTES VENDEDORES** os **Srs. LUIZ PRIGOL**, residente e domiciliado à Rua Ramalho Piva, Bairro Vila Aurora, nesta cidade, e demais qualificações constantes no R-1, e sua esposa **CLARICE ASTOLFI PRIGOL**, brasileira, do lar, casada sob o Regime de Comunhão Universal de Bens anterior à vigência da Lei 6.515/77, conforme certidão de casamento n.º 1.302 as fls. 116vº do Livro B-1, do Registro Civil de David Canabarro, Comarca de Casca - RS, portadora da C.I.R.G. n.º 5.748.659-SSP-PR, e CPF. n.º 007.998.549-13, residente no mesmo domicílio do marido. **VENDEM** o imóvel desta matrícula no **VALOR** de R\$30.000,00 (trinta mil reais), ao **OUTORGADO COMPRADOR** o **Sr. JOSÉ CARLOS CÔGO**, brasileiro, agricultor, casado com Silvana Tomazoni Cogo, sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme Certidão de Casamento n.º 3.394 as fls. 041 do Livro B-15, do Registro Civil desta cidade e Comarca, portador da C.I.R.G. n.º 5.674.576-9 PR, e CPF n.º 717.659.569-00, residente e domiciliado na Linha Cerro Negro, neste município e Comarca. Pago ITBI no valor de R\$600,00 (seiscentos reais), conforme Guia n.º 006390, expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 22/07/2008; Certidão Negativa do IAP n.º 516543, emitida em 03/09/2008, via Internet. Apresentou Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, exercício 2003/2004/2005, sob n.º 06951941053 e Código do imóvel Rural n.º 722.200.003.212-1, área total 14,5000ha, módulo fiscal 20,0ha, n.º de módulos fiscais 0,7200, FMP. 3,0000ha; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR n.º 05684E19.E153.8D5B, emitida em 21/07/2008, via Internet, e confirmada na mesma data, referente o ITR, e n.º do imóvel na Receita Federal - NIRF: 0.505.443-5. Emitida a DOI a SRF, pelo Tabelião. **CONDICÕES:** Não há; **CUSTAS:** 4.312,00VRC R\$452,76 - **FUNREJUS:** Recolhimento efetuado através da Guia n.º 08003001100207671, no valor R\$60,00 pelo Tabelião. Selo Funarpen R\$2,00.

DOU FÉ. ESCREVENTE

ANTÔNIO DUARTE NUNES

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

Visualize o Documento em www.registros.org.br

Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis

ONR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

ASSINATURA DO TITULAR



POLEGAR DIREITO



RG: 5.674.576-9

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANÇA PÚBLICA
E ADMINISTRAÇÃO PENITENCIÁRIA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO DO PARANÁ



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

CÓDIGO DE CONTROLE
0246.8029.A9A7.D200



Emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil
às 14:55:27 do dia 03/09/2018 (hora e data de Brasília)
dígito verificador: 00
VÁLIDO SOMENTE COM COMPROVANTE DE IDENTIFICAÇÃO



Ministério da Fazenda
Receita Federal
COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO CPF



Número
717.659.569-00

Nome
JOSE CARLOS COGO

Nascimento
26/02/1972

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

REGISTRO GERAL: **5.674.576-9** DATA DE EXPEDIÇÃO: 20/09/2016

NOME: **JOSÉ CARLOS CÔGO**

FILIAÇÃO: ADÃO CÔGO
AURORA MARIA DELLA-FLÓRA CÔGO

NATURALIDADE: S.ANT.SUDOESTE/PR DATA DE NASCIMENTO: 26/02/1972

DOC. ORIGEM: COMARCA=S.ANT.SUDOESTE/PR, DA SEDE
C.CAS=3394, LIVRO=15B, FOLHA=41

CPF: 717.659.569-00

CURITIBA/PR

MARCUS VINÍCIUS DA COSTA BICHELOTTO
DIRETOR

ASSINATURA DO DIRETOR

LEI Nº 7.116 DE 29/08/83

CARTeira DE IDENTIDADE

ASSINATURA DO TITULAR

POLEGAR DIREITO

RG: 6.291.235-9

SECRETARIA DE ESTADO DA SEGURANCA PÚBLICA
E ADMINISTRAÇÃO PENITENCIARIA
INSTITUTO DE IDENTIFICAÇÃO DO PARANÁ

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL



Faint, illegible text, possibly a signature or official stamp.



RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Registro no CAR: PR-4124400-531151951A1341D4BB6F08107AC775C0

Data de Cadastro: 15/01/2015 09:48:15

RECIBO DE INSCRIÇÃO DO IMÓVEL RURAL NO CAR

Nome do Imóvel Rural: LOTE RURAL 86 PARTE DO IMOVEL SANTO ANTONIO		
Município: Santo Antônio do Sudoeste		UF: Paraná
Coordenadas Geográficas do Centróide do Imóvel Rural:	Latitude: 26° 03'30,54" S	Longitude: 53° 42'46,87" O
Área Total (ha) do Imóvel Rural: 14,3033	Módulos Fiscais: 0,72	

INFORMAÇÕES GERAIS

1. Este documento garante o cumprimento do disposto nos § 2º do art. 14 e § 3º do art. 29 da Lei nº 12.651, de 2012, e se constitui em instrumento suficiente para atender ao disposto no art. 78-A da referida lei;
2. O presente documento representa a confirmação de que foi realizada a declaração do imóvel rural no Cadastro Ambiental Rural-CAR e que está sujeito à validação pelo órgão competente;
3. As informações prestadas no CAR são de caráter declaratório;
4. Os documentos, especialmente os de caráter pessoal ou dominial, são de responsabilidade do proprietário ou possuidor rural declarante, que ficarão sujeitos às penas previstas no art. 299, do Código Penal (Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de setembro de 1940) e no art. 69-A da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998;
5. O demonstrativo da situação das informações declaradas no CAR, relativas às áreas de Preservação Permanente, de uso restrito e de Reserva Legal poderá ser acompanhado no sítio eletrônico www.car.gov.br;
6. Esta inscrição do imóvel rural no CAR poderá ser suspensa ou cancelada, a qualquer tempo, em função do não atendimento de notificações de pendência ou inconsistências detectadas pelo órgão competente nos prazos concedidos ou por motivo de irregularidades constatadas;
7. Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural;
8. A inscrição do imóvel rural no CAR não será considerada título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse; e
9. O declarante assume plena responsabilidade ambiental sobre o imóvel rural declarado em seu nome, sem prejuízo de responsabilização por danos ambientais em área contígua, posteriormente comprovada como de sua propriedade ou posse.



IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.505.443-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: LOTE RURAL 86 DA GLEBA SANTO ANTONIO

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: LOTE RURAL 86 DA GLEBA SANTO ANTONIO

Área Total do Imóvel: 14,3 ha

Código do Imóvel no Incra: 722200.003212-1

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: LINHA CERRO NEGRO

Distrito: SEDE

UF: PR

Município: Santo Antônio do Sudoeste

CEP: 85710-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: JOSE CARLOS COGO

CPF: 717.659.569-00

Data de Nascimento: 26/02/1972

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: LINHA CERRO NEGRO

Número: SN

Complemento: CASA

Bairro: ZONA RURAL

UF: PR

Município: Santo Antônio do Sudoeste

CEP: 85710-000

DDD/Telefone:

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.505.443-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: LOTE RURAL 86 DA GLEBA SANTO ANTONIO

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	14,3
02. Área de Preservação Permanente	2,8
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	0,0
08. Área Alagada de Reservatório de Usinas Hidrelétricas Autorizada pelo Poder Público	0,0
09. Área Tributável	11,5
10. Área Ocupada com Benfeitorias Úteis e Necessárias Destinadas à Atividade Rural	0,0
11. Área Aproveitável	11,5
Distribuição da Área Utilizada na Atividade Rural	(Área em hectares)
12. Área de Produtos Vegetais	11,5
13. Área em Descanso	0,0
14. Área de Reflorestamento (Essências Exóticas ou Nativas)	0,0
15. Área de Pastagem	0,0
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	11,5
Grau de Utilização (GU)	
20. GRAU DE UTILIZAÇÃO (%)	100,0
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	0,0
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	0,0

IDENTIFICAÇÃO CIB: 0.505.443-5

NOME DO IMÓVEL RURAL: LOTE RURAL 86 DA GLEBA SANTO ANTONIO

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\$ 200.000,00
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\$ 200.000,00

Cálculo do Imposto

05. Valor da Terra Nua Tributável	R\$ 160.820,00
06. Alíquota (%)	0,03
07. Imposto Calculado	R\$ 48,24
08. Imposto Devido	R\$ 48,24

Parcelamento

09. Quantidade de Quotas	1
10. Valor da Quota ou da Quota Única	R\$ 48,24

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Identificação CIB: 0.505.443-5	Área Total: 14,3 ha
Nome: LOTE RURAL 86 DA GLEBA SANTO ANTONIO	
Endereço: ESTRADA LINHA CERRO NEGRO	
Município: SANTO ANTONIO DO SUDOESTE	UF: PR CEP: 85710-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome: JOSE CARLOS COGO	
CPF: 717.659.569-00	
Endereço: ESTRADA LINHA CERRO NEGRO	
Número: SN	Complemento: CASA
Bairro: ZONA RURAL	
Município: SANTO ANTONIO DO SUDOESTE	UF: PR
CEP: 85710-000	Telefone:

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)

Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	160.820,00
Imposto Calculado:	48,24	Imposto Devido:	48,24
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	48,24

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 19/09/2024 às 13:56:07
0138614249

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2024

Sr (a) JOSE CARLOS COGO, inscrito(a) no CPF sob o nº 717.659.569-00.
O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2024 apresentada em 19/09/2024, às 13:56:07, referente ao CIB 0.505.443-5,
é:

26.34.66.55.64.71

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.



MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
CERTIFICADO DE CADASTRO DE IMÓVEL RURAL - CCIR
EMISSÃO EXERCÍCIO 2024

DADOS DO IMÓVEL RURAL

PÁG.: 1 / 1

CÓDIGO DO IMÓVEL RURAL 722.200.003.212-1	DENOMINAÇÃO DO IMÓVEL RURAL Lt 86 Parte Do Imovel Sa					
ÁREA TOTAL (ha) 14,3800	CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA Pequena Propriedade	DATA DO PROCESSAMENTO DA ÚLTIMA DECLARAÇÃO 18/09/2008	ÁREA CERTIFICADA ⁷ 0,0000			
INDICAÇÕES PARA LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL RURAL La Aurora			MUNICÍPIO SEDE DO IMÓVEL RURAL SANTO ANTÔNIO DO SUDOESTE			
MÓDULO RURAL (ha)	Nº MÓDULOS RURAIS 0,00	MÓDULO FISCAL (ha) 20,0000	Nº MÓDULOS FISCAIS 0,7190	FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO (ha) 2,00		
SITUAÇÃO JURÍDICA DO IMÓVEL RURAL (ÁREAS REGISTRADAS)						
UF/MUNICÍPIO DO CARTÓRIO PR/SANTO ANTÔNIO DO SUDOESTE		DATA REGISTRO 02/09/2008	CNS OU OFÍCIO 1	MATRICULA OU TRANSCRIÇÃO 10906	REGISTRO R-2	LIVRO OU FICHA 2
ÁREA DO IMÓVEL RURAL (ha)						
REGISTRADA 14,3800	POSSE A JUSTO TÍTULO 0,0000	POSSE POR SIMPLES OCUPAÇÃO 0,0000	ÁREA MEDIDA 14,3800			

DADOS DO DECLARANTE

NOME Jose Carlos Cogo		CPF/CNPJ 717.659.569-00
NACIONALIDADE BRASILEIRA		TOTAL DE PESSOAS RELACIONADAS AO IMÓVEL 1

DADOS DOS TITULARES

CPF/CNPJ 717.659.569-00	NOME Jose Carlos Cogo	CONDIÇÃO Proprietario Ou Posseiro Individual	DETENÇÃO (%) 100,00
----------------------------	--------------------------	---	------------------------

DADOS DE CONTROLE

DATA DE LANÇAMENTO 17/06/2024	NÚMERO DO CCIR 62222497246	DATA DE GERAÇÃO DO CCIR 27/06/2024	DATA DE VENCIMENTO: **/**/****
----------------------------------	-------------------------------	---------------------------------------	--------------------------------

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS (R\$)

DÉBITOS ANTERIORES 0,00	TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS 5,39	VALOR COBRADO 5,39	MULTA 0,00	JUROS 0,00	VALOR TOTAL *** QUITADO ***
----------------------------	-------------------------------------	-----------------------	---------------	---------------	--------------------------------

OBSERVAÇÕES

- ESTE DOCUMENTO SÓ TEM VALIDADE APÓS A QUITAÇÃO DA DEVIDA TAXA.
- TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS DO EXERCÍCIO JÁ QUITADAS.
- IMÓVEL NÃO POSSUI DADOS GEográficos CADASTRADOS NA BASE SIGEF/INCRA PARA APRESENTAR O CROQUI/PLANTA.

ESCLARECIMENTOS GERAIS

- ESTE CERTIFICADO É DOCUMENTO INDISPENSÁVEL PARA DESMEMBRAR, ARRENDAR, HIPOTECAR, VENDER OU PROMETER EM VENDA O IMÓVEL RURAL E PARA HOMOLOGAÇÃO DE PARTILHA AMIGÁVEL OU JUDICIAL "SUCESSÃO CAUSA MORTIS", DE ACORDO COM OS PARÁGRAFOS 1º e 2º DO ARTIGO 22 DA LEI 4.947/66.
- SEMPRE QUE OCORREREM ALTERAÇÕES NO SEU IMÓVEL, SEJA POR COMPRA, VENDA, PERMUTA, DOAÇÃO, ETC. OU NAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO E EXPLORAÇÃO, REALIZE DECLARAÇÃO DE ATUALIZAÇÃO ATRAVÉS DA DECLARAÇÃO ELETRÔNICA DE PROPRIEDADE (DCR) OU PROCURE O INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA OU A UNIDADE MUNICIPAL DE CADASTRAMENTO - UMC, PARA ATUALIZAR O SEU CADASTRO RURAL.
- AS INFORMAÇÕES DESTES CERTIFICADOS SÃO EXCLUSIVAMENTE CADASTRAIS, NÃO LEGITIMANDO DIREITO DE DÔMÍNIO OU POSSE, CONFORME PRECEITUO O ARTIGO 3º DA LEI 5.888/72.
- A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS FOI LANÇADA COM BASE NAS SEGUINTES LEGISLAÇÕES: LEI 8.847/94; DECRETO LEI 1.989/92; LEI 4.504/04; DECRETO 35.891/85 E DECRETOS LEI 57/66.
- O TERMO "IMPRODUTIVO" NO CAMPO "CLASSIFICAÇÃO FUNDIÁRIA" INDICA QUE O IMÓVEL RURAL NÃO ATINGIU OS ÍNDICES QUE O CLASSIFICARIAM COMO PRODUTIVO, DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO ARTIGO 6º DA LEI 8.629/93.
- FMP - FRAÇÃO MÍNIMA DE PARCELAMENTO DE ACORDO COM O ESTABELECIDO NO PARÁGRAFO 1º DO ARTIGO 8º DA LEI 5.888/72.
- ÁREA CERTIFICADA CONFORME DISPOSTO NA LEI 10.267/01 E SUAS ALTERAÇÕES.

TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS

- O PRESENTE DOCUMENTO SÓ PODERÁ SER PAGO NO BANCO DO BRASIL.
- O CCIR COM A TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS NÃO QUITADA ATÉ A DATA DE VENCIMENTO DEVERÁ SER REEMITIDO, PARA ATUALIZAÇÃO DOS CÁLCULOS DE MULTA E JUROS - LEIS 8.022/90, 8.847/04 E 8.383/91.
- O CCIR SÓ É VÁLIDO COM A QUITAÇÃO DA TAXA.
- A COBRANÇA DA TAXA DE SERVIÇOS CADASTRAIS OBEDECERÁ OS SEGUINTES CRITÉRIOS:
A) PARA OS IMÓVEIS RURAIS CONSTANTES NO SNCR ANTES DO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA É RELATIVO A TODOS OS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS;
B) PARA OS IMÓVEIS RURAIS INCLUIDOS NO SNCR APÓS O ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, O VALOR DA TAXA REFERE-SE AOS EXERCÍCIOS NÃO LANÇADOS, A PARTIR DO EXERCÍCIO DE INCLUSÃO;
5. O VALOR DE DÉBITOS ANTERIORES REFERE-SE ÀS TAXAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES AOS EXERCÍCIOS CORRESPONDENTES AO ÚLTIMO LANÇAMENTO MASSIVO, CUJA COMPROVAÇÃO DE PAGAMENTO NÃO FOI REGISTRADA ATÉ A DATA DE EMISSÃO DESTES CERTIFICADOS.

Número de Autenticidade
06940.05190.13830.02433

ESTRELA IMOVEIS

Compra/ Venda/ Locação e Avaliações: (casa; aptos; salas; lotes; chácaras; etc.).

AVALIAÇÃO N.º 54/2025

Corretor de Imóveis
Jacir Luiz Szczepanik
CPF n.º 955.236.699 – 20
CNAI n.º 005157
CRECI n.º F. 18.708 - 6.º Reg. – PR

PARECER DE VALOR DE MERCADO

A pedido da Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Sudoeste – Paraná, Pessoa Jurídica de Direito Público, interno, inscrita no CNPJ/MF Sob o n.º 75.927.582/0001-55. Com sede a Avenida Brasil n.º 1431 nesta cidade e Comarca. Neste ato representado por seu Prefeito Municipal Senhor RICARDO ANTONIO ORTINÃ, brasileiro, casado, servidor público municipal, portador da CI/RG n.º 6.263.201-1/PR e inscrito no CPF/MF sob o n.º 020.697.089-77, residente na Rua Prefeito Percy Schereiner, n.º 158 nesta cidade.

Procedendo a avaliação do imóvel com as características abaixo descritas:


IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL, RURAL LOTE N.º 86 (oitenta e seis), parte do Imóvel Santo Antônio, situado na Linha Aurora, da Planta Geral deste Município e Comarca de Santo Antônio do Sudoeste Pr. Com uma área de 143.850.00m² (cento e quarenta e três mil e oitocentos e cinquenta metros quadrados). Com seus limites de confrontações: **NORDESTE:** Por uma linha seca e reta de 620.00 metros, sobre o rumo 49º42' NW confronta com o lote n.º 87 do mesmo imóvel; **SUDOESTE:** Pelo Rio Aurora confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio; **SUDESTE:** Por uma linha de 125.00 metros confronta com terras do lote n.º 93 do mesmo Imóvel; **NOROESTE:** por uma água, confronta com terras da Colônia Santo Antônio.

Valor da Área de TerraR\$ 5.754.000.00

Valor Total da Avaliação R\$ 5.754.000.00 (Cinco Milhões Setecentos e Cinquenta e Quatro Mil Reais).

Por ser esta a expressão da verdade, firmo o presente.

Santo Antônio do Sudoeste – PR, 31 de julho de 2025


Jacir Luiz Szczepanik
Corretor de Imóveis
CRECI F.18708 PR

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Empresa solicitante: Prefeitura de Santo Antonio do Sudoeste - PR	
CNPJ: 75.927.582/0001-55	
Endereço do imóvel/terreno/area avaliado: Imóvel Rural Nº 86. Parte do Imóvel Santo Antônio, situado na linha Aurora, neste Município e Comarca.	
Cidade do imóvel avaliado: SANTO ANTONIO DO SUDOESTE – PR	
Objetivo: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL.	Data da vistoria: 01/08/2025

1. IDENTIFICAÇÃO CARTORARIA:

- Matrícula : nº 10.906 – Ficha 01 – Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santo Antônio do Sudoeste.
- Proprietário: José Carlos Cogo e Silvana Tomazoni Cogo

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO / ÁREA:

O terreno possui uma área de aproximadamente, de 143.850,00 m² (cento e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados), apresenta topografia regular com poucos aclives e declives, solo predominantemente argiloso, com aparência de argilas vermelhas/marrom e rochas basálticas, e apresenta os seguintes limites e confrontações:

- **NORDESTE:** Por uma linha reta de 620m, sobre o rumo de 49°42'NW, confronta com o lote nº 87, do mesmo imóvel.
- **SUDOESTE:** Pelo Rio Aurora, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio.
- **SUDESTE:** Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote nº 93, do mesmo imóvel.
- **NOROESTE:** Por uma água, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio.

3. METODOLOGIA E ANÁLISE:

Para o objeto em pauta, sem dúvida o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, atendendo ao Grau de Fundamentação I e Grau de Precisão I é o mais adequado e o que apresentará melhor resultado.

Tal método é definido pela NBR 14653-1, e 14653-2 - Avaliação de Bens (Parte 1: Procedimentos Gerais e Parte 2: Imóveis Urbanos), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

RL

A análise do autor desse Laudo, leva em conta que a área em questão se destinara para a criação de um polo/distrito industrial, logo, os fatores analisados, são para o potencial industrial da área.

Nas imediações da área, temos o bairro Embauvas, bairro consolidado, com ocupação industrial, comercial e residencial e que faz divisão direta com a área. Esse bairro já pertencente a cidade, embora o imóvel contenha Registro Rural, ele já encontra – se integrado a malha da cidade de Santo Antonio do Sudoeste. Isso tudo facilita a implantação da infraestrutura para a área do laudo em questão, pois otimiza a construção de redes de (energia, telecomunicação) ruas, calçadas, etc.

Outro fator analisado sob a ótica de um polo industrial, é a saída para a PR 482 – Rodovia Dorival Gabriel Bandeira, muito próximo a sua divisa, e também a BR 163, aproximadamente 400 metros de distância, o que forma um corredor para o escoamento de cargas; fator importantíssimo para o destinado fim.

O terceiro fator analisado foi sobre a infraestrutura, serviços públicos e acessórios públicos, pois conta com uma creche a aproximadamente 700 metros, uma escola municipal também a aproximadamente 700 metros, hospital a cerca de 1 Km, Delegacia a aproximadamente 1.2 Km, e uma rede de SESC SENAC a aproximadamente 1,2 km. Isso tudo agrega a área valor, pois confere dignidade e oportunidade para o usuário.

Por último, foram também analisadas as proximidades com os polos residenciais e industriais que estão sendo desenvolvido em Santo Antonio do Sudoeste, nas proximidades esta tendo andamento dois projetos de conjuntos habitacionais além da área industrial mais desenvolvida da cidade, sendo propício para uma cultura industrial / residencial forte a cidade de Santo Antonio do Sudoeste, conferindo emprego e moradia ao cidadão.

Tudo isso foi conferido em visitas in loco na data de 01/08/2025, conforme fotos anexadas a este Laudo.

4. SITUAÇÃO LEGAL:

Conforme Verificada matricula pertencente ao lote, no Cartório de Registro de Imóveis, possui situação legal regularizada.

5. CALCULO AVALIATIVO:

Em tratamentos estatísticos realizados pelo autor do Laudo, para a área de 143.850,00 m².

- Área do Imóvel: 143.850,00 m²
- Valor Unitário por Metro Quadrado (m²): R\$ 39,90 /m²
- Cálculo: Valor Total = Área do Imóvel x Valor Unitário por m² Valor Total = 143.850,00 m² x R\$ 39,90 /m² Valor Total = R\$ 5.735.615,00 (cinco milhões e setecentos e trinta e cinco mil e seiscentos e dezesseis reais)

6. TOTAL AVALIADO :

Considerando os atributos e fatores que majoram os coeficientes avaliativos, a avaliação final da área rural é um valor de R\$ 5.735.615,00 (cinco milhões e setecentos e trinta e cinco mil, e seiscentos e quinze reais)

R/L

7. ANEXOS E FOTOS LOCAIS:

- LOCALIDADES E SERVIÇOS NAS PROXIMIDADES DA ÁREA – FONTE GOOGLE MAPS – MAPA DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE.

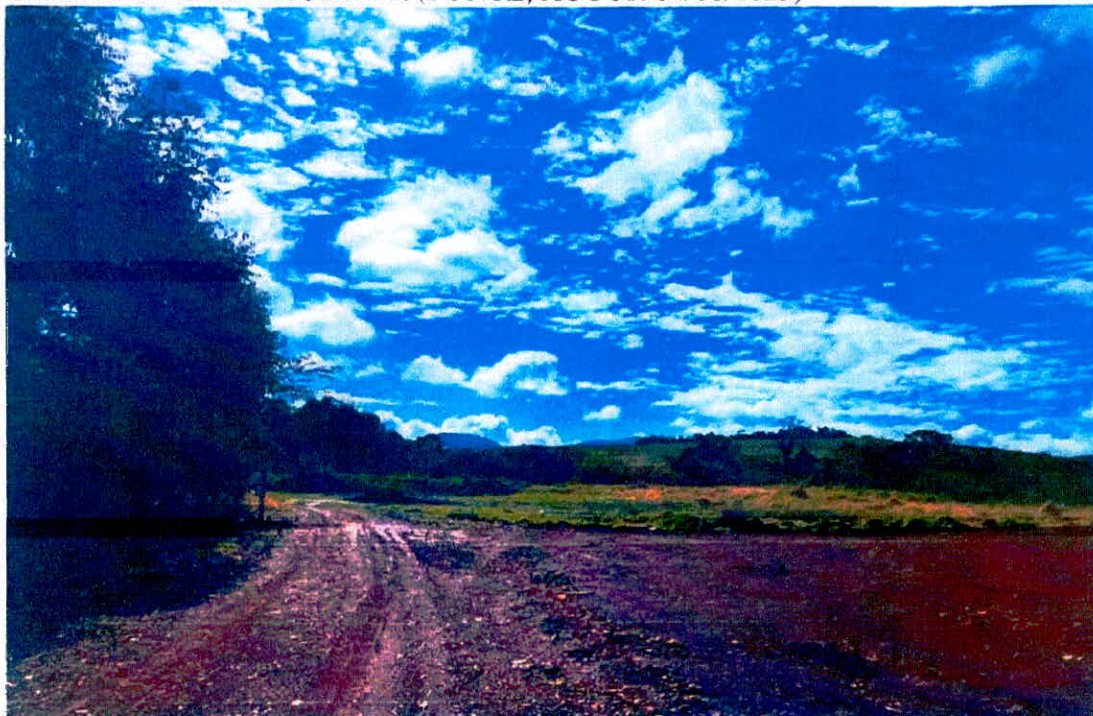


- RODOVIA DORIVAL GABRIEL BANDEIRA – PR 482 – LIMÍTROFE A ÁREA LAUDADA – (FONTE, AUTOR 01/08/2025)

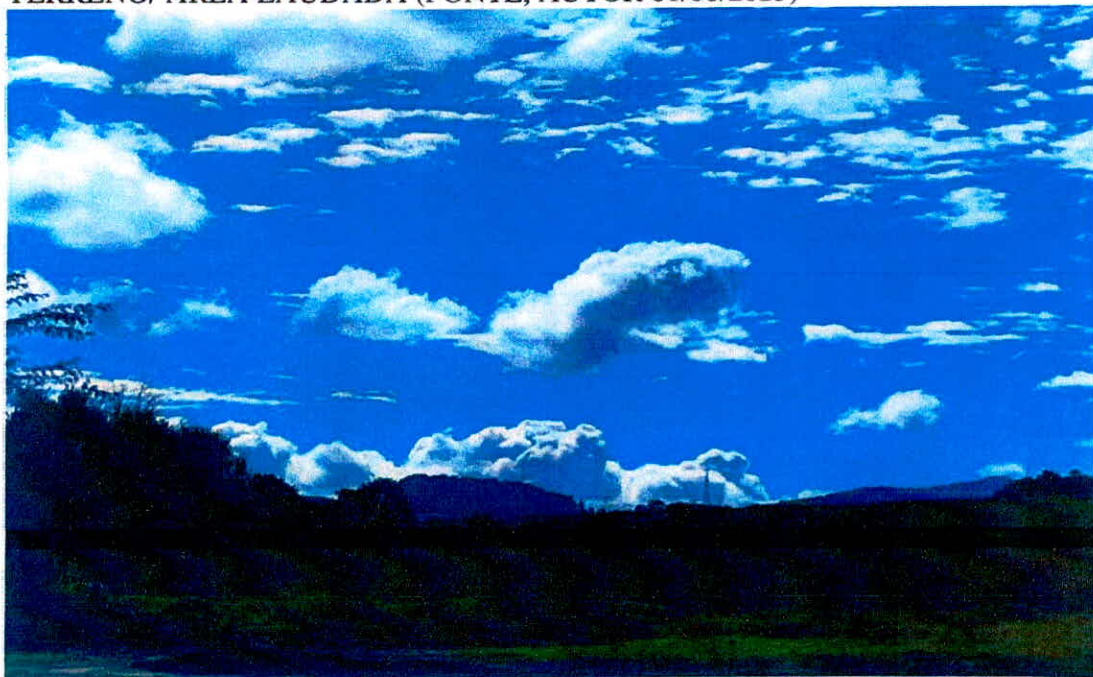


RL

- TERRENO/ ÁREA LAUDADA (FONTE, AUTOR 01/08/2025)



- TERRENO/ ÁREA LAUDADA (FONTE, AUTOR 01/08/2025)



Ricardo A. Lanzarini
RICARDO AUGUSTO LANZARINI
ENGENHEIRO CIVIL
CREA 177988/D - PR

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL

(Elaborado por Valdemir Machado de Souza CRECI/PR 31690)

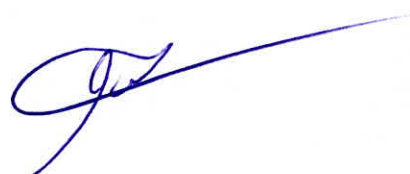
Prezado(s) Interessado(s),

É com grande satisfação que apresento este Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica. Meu objetivo principal é estabelecer o valor de mercado deste ativo estratégico, considerando não apenas sua relevância para o projeto de implantação de um Distrito Industrial, mas também seu elevado e inegável potencial para futuros loteamentos urbanos e outros empreendimentos residenciais, dada sua proximidade com a malha urbana consolidada.

1. IDENTIFICAÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL AVALIADO

Este parecer concentra-se em um imóvel rural com as seguintes características e referências cadastrais, essenciais para sua localização e identificação no mercado:

- **Natureza do Imóvel:** Imóvel Rural
- **Designação:** RURAL LOTE nº 86 (oitenta e seis), parte integrante do Imóvel Santo Antônio, situado na linha Aurora, neste Município e Comarca.
- **Registro Imobiliário:** Matrícula Nº 10.906 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Sudoeste – PR.
- **Proprietários Atuais:** José Carlos Cogo e Silvana Tomazoni Cogo.
- **Área Total:** O imóvel abrange uma área de 143.850,00 m² (cento e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados), conforme sua descrição na matrícula.
- **Limites e Confrontações:**
 - **NORDESTE:** Limita-se por uma linha reta de 620m (rumo 49º42'NW) com o lote nº 87, da mesma propriedade.
 - **SUDOESTE:** Delimitado pelo Rio Aurora, confrontando com terras da Colonizadora Santo Antônio.
 - **SUDESTE:** Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote nº 93, da mesma propriedade.
 - **NOROESTE:** Limita-se por um curso d'água, confrontando também com terras da Colonizadora Santo Antônio.



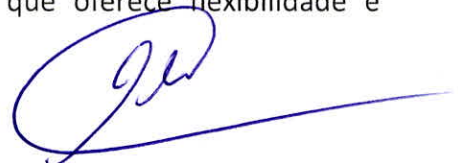
2. ABORDAGEM METODOLÓGICA E FONTES DE INFORMAÇÃO – A PERSPECTIVA DO MERCADO E O POTENCIAL REAL

A determinação do valor de mercado deste imóvel foi conduzida por mim, Valdemir Machado de Souza CRECI/PR 31690, com base em uma metodologia de avaliação que privilegia a realidade do mercado imobiliário e reconhece a **multifuncionalidade e o alto potencial de desenvolvimento do ativo**. Para isso, foram empregados os seguintes passos e considerações:

- **Pesquisa de Mercado Aprofundada:** Realizei uma pesquisa extensiva de dados de transações imobiliárias recentes na região, buscando imóveis que apresentem características e localizações semelhantes, tanto para fins industriais quanto para o desenvolvimento de loteamentos urbanos. Essa comparação direta com o que o mercado realmente precificou em situações análogas é a base para uma avaliação justa e consistente.
- **Aplicação de Métodos Comparativos:** Utilizei métodos comparativos de mercado, ajustando os valores encontrados às particularidades do imóvel avaliado, levando em conta não apenas a localização e infraestrutura existentes, mas também o **potencial de alteração de uso do solo e o desenvolvimento futuro**.
- **Expertise Local:** Meu conhecimento do mercado imobiliário de Santo Antônio do Sudoeste e entorno me permitiu interpretar as tendências e demandas locais, garantindo que o valor atribuído reflita a realidade econômica e as oportunidades de crescimento da área.

Os seguintes fatores de valoração, que considero importantes para o propósito de um futuro Distrito Industrial e, **de forma igualmente relevante, para projetos de loteamento urbano**, foram analisados detalhadamente e contribuíram significativamente para a composição do valor de mercado:

- **Localização Estratégica e Inquestionável Vocação Urbana:** Este imóvel, embora com registro rural, transcende sua classificação, **possuindo uma inquestionável vocação urbana**. Sua localização estratégica, praticamente **no perímetro urbano** e em divisa direta com o consolidado Bairro Embaúvas, confere-lhe uma **dupla aptidão de altíssimo valor mercadológico**. Não apenas se mostra ideal para o desenvolvimento industrial, com acesso facilitado a mão de obra e logística, como também possui um **potencial latente e expressivo para a implantação de loteamentos urbanos de alto padrão**, dada a facilidade de integração à infraestrutura existente e a demanda crescente por áreas residenciais qualificadas. Trata-se de um ativo que oferece flexibilidade e



valorização tanto para projetos industriais quanto para o desenvolvimento habitacional planejado.

- **Conectividade Viária de Alta Relevância:** A acessibilidade é um pilar fundamental para qualquer empreendimento, seja ele industrial ou residencial. Este imóvel brilha neste quesito, **oferecendo saída direta para a PR 481 – Rodovia Dorival Gabriel Bandeira, um corredor logístico de importância local. Mais relevante ainda, sua localização estratégica a menos de 400 metros da BR 163 – uma rodovia de integração nacional Sul-Centro-Oeste e Norte do Brasil** – eleva exponencialmente seu potencial. Essa dupla conectividade rodoviária proporciona um fluxo de mercadorias e pessoas de excelência, atuando como um catalisador para a atração de novas empresas e impulsionando a economia local, além de garantir **fácil acesso e mobilidade para os futuros moradores de um loteamento**, conectando-os rapidamente aos principais centros.
- **Proximidade com Polos Residenciais e Industriais em Expansão:** A localização adjacente ao conjunto habitacional Embaúvas e a uma área industrial consolidada cria uma sinergia única. Mais do que isso, a presença de projetos em andamento para a construção de dois novos conjuntos habitacionais (um com 99 e outro com 83 casas populares) nas imediações é um indicador claro do aquecimento do mercado imobiliário residencial na região. Essa demanda crescente por moradias reforça, de forma contundente, o **potencial do imóvel não apenas para atender a necessidades industriais, mas também para se desenvolver como um loteamento urbano estratégico**, suprimindo a carência por novas áreas residenciais e consolidando seu valor de mercado para múltiplas finalidades.
- **Infraestrutura de Apoio e Serviços Públicos ao Redor:** A robusta rede de serviços públicos e infraestrutura de apoio no entorno – incluindo creches (Brandina Macione, a 700m), escolas municipais (Guilherme Blick, a 700m), e relativa proximidade a equipamentos essenciais como Hospital Municipal (1.000m), SESC SENAC (1.100m) e Delegacia de Polícia Civil (1.200m) – eleva exponencialmente o valor e a atratividade do imóvel. Esta infraestrutura não apenas facilita a instalação de empreendimentos industriais e a fixação de colaboradores, mas é **fundamental e estratégica para a viabilidade e sucesso de um futuro loteamento urbano**, garantindo qualidade de vida, segurança, comodidade e conveniência aos seus moradores.



3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO

Com base na minuciosa análise de mercado e na valoração dos fatores estratégicos descritos, que contemplam o potencial multiúso do imóvel, o cálculo para a determinação do valor total de mercado é o seguinte:

- **Área do Imóvel:** 143.850,00 m²
- **Valor Unitário por Metro Quadrado (m²):** R\$ 40,00/m²

Cálculo Detalhado: Valor Total = Área do Imóvel x Valor Unitário por m² Valor Total = 143.850,00 m² x R\$ 40,00/m² **Valor Total = R\$ 5.754.000,00**

4. VALOR TOTAL ATRIBUÍDO – NOSSA RECOMENDAÇÃO

Considerando todos os pontos analisados – a localização privilegiada, a infraestrutura de transporte e serviços, o dinamismo do entorno e, sobretudo, a **vocação dupla do imóvel para desenvolvimento industrial e, de forma contundente, para loteamento urbano** –, o valor de mercado atribuído a este imóvel rural, refletindo seu verdadeiro e elevado potencial, é de:

R\$ 5.754.000,00 (cinco milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil reais).

5. ANEXO ILUSTRATIVO

Para facilitar a visualização e compreensão do potencial do imóvel, um mapa da área (com destaque em amarelo, imagem Google Earth) foi utilizado na análise para ilustrar a propriedade e as obras ou acessos próximos. Embora não possa ser reproduzido neste formato de texto, ele serviu como uma ferramenta visual importante na avaliação.

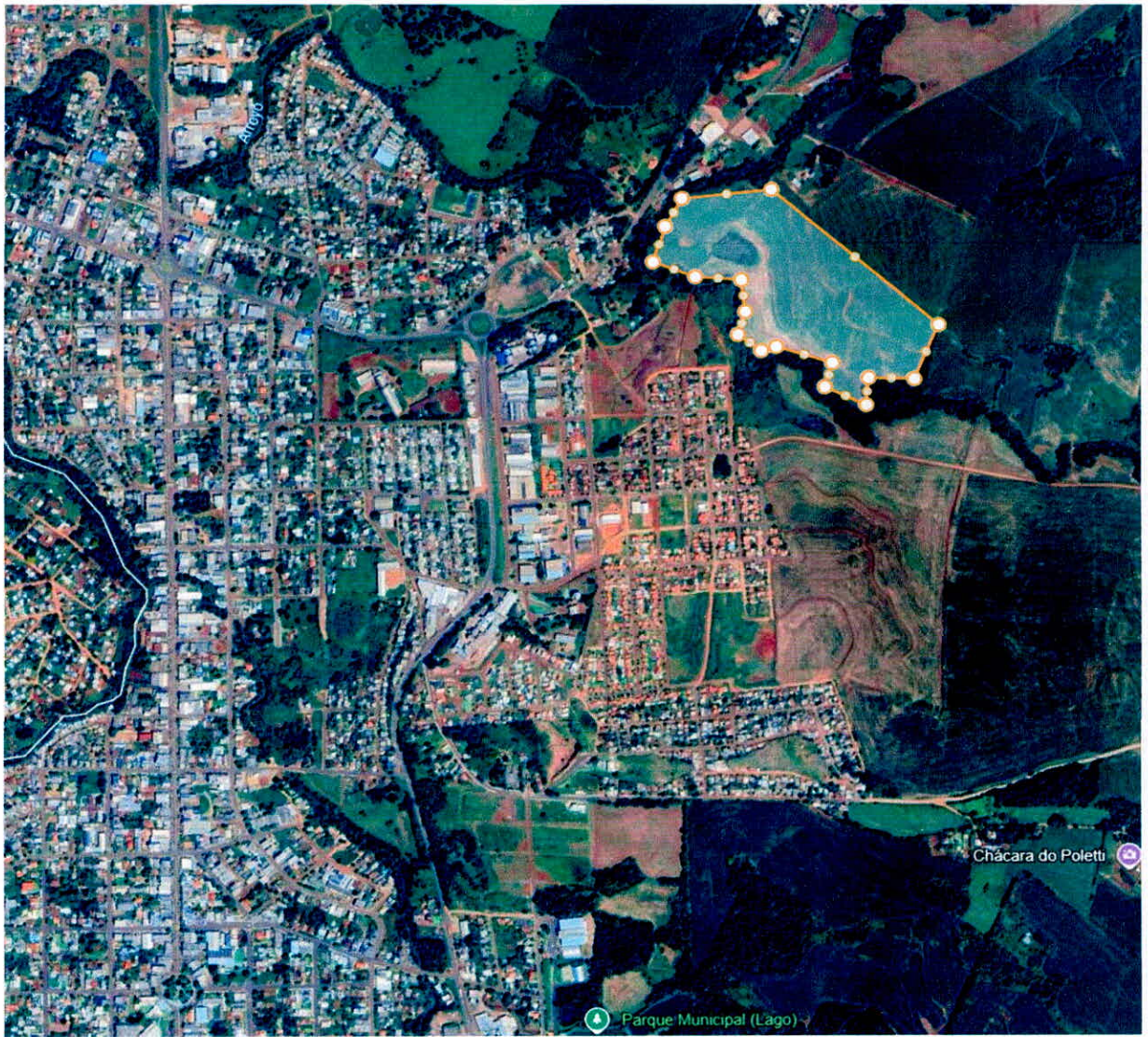
Santo Antônio do Sudoeste – PR., 29 de julho de 2025.

Atenciosamente,

Valdemir Machado de Souza

CRECI/PR 31690





[Handwritten signature]



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO

(Decreto de Desapropriação nº 4256/2025 (Publicado do Diário Oficial dos Municípios do Paraná no dia 01/08/2025. Edição 3332)

1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO Determinação do valor de mercado do imóvel para fins de desapropriação, seja por via amigável ou judicial. Esta desapropriação visa à implantação de um Distrito Industrial.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

Tipo do Imóvel: Imóvel Rural: Denominação: RURAL LOTE nº 86 (oitenta e seis) Parte do Imóvel Santo Antônio, situado na linha Aurora, neste Município e Comarca.

Matrícula: Nº 10.906 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Sudoeste – PR.

Proprietários Registrados: José Carlos Cogo e Silvana Tomazoni Cogo.

Área Total Avaliada: 143.850,00 m² (cento e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados), conforme descrito na matrícula.

Limites e Confrontações: NORDESTE: Por uma linha reta de 620m, sobre o rumo de 49°42'NW, confronta com o lote nº 87, do mesmo imóvel. SUDOESTE: Pelo Rio Aurora, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio. SUDESTE: Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote nº 93, do mesmo imóvel. NOROESTE: Por uma água, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio.

3. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO E FONTES DE INFORMAÇÃO: O valor de mercado do imóvel foi estabelecido com base em criteriosa análise técnica e mercadológica, que incluiu a avaliação de **três corretores de imóveis devidamente habilitados**, que passam a compor o presente laudo, **todos os três possuem profundo conhecimento do mercado local**. Estes profissionais, através de pesquisa de dados de transações recentes de imóveis com características e localizações semelhantes na região, bem como da aplicação de métodos comparativos de mercado, convergiram para o valor unitário adotado.

A análise para arbitramento do valor levou em conta os seguintes fatores de valoração, essenciais para o propósito de **implantação de um Distrito Industrial**, e que foram considerados na avaliação de mercado pelos corretores:

Localização Estratégica e Integração Urbana: O imóvel, embora com registro rural, encontra-se notavelmente inserido no perímetro de expansão urbana e **faz divisa direta com o consolidado Bairro**



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

Embaúvas. Esta característica confere-lhe um valor de mercado diferenciado, dada a facilidade de integração à infraestrutura urbana existente e a otimização de custos e tempo para a implantação de novos serviços e acessos.

Conectividade Viária Essencial: Um dos grandes diferenciais desta área é sua excelente conectividade. O imóvel oferece uma facilidade de saída direta para a PR 482 – Rodovia Dorival Gabriel Bandeira, conforme podemos observar do mapa abaixo colacionado: (imagem google earth – meramente ilustrativa área objeto de desapropriação grifada em vermelho) Além disso, a área em questão está estrategicamente localizada a menos de 400 metros da BR 163, uma rodovia de relevância nacional que integra o Sul ao Centro-Oeste e Norte do Brasil. Essa dualidade de acesso rodoviário, com a PR 482 e a BR 163, representa um corredor logístico vital e altamente qualificado para o escoamento da produção e o fluxo de mercadorias e pessoas. Tal posicionamento é um catalisador fundamental para a atração de novas empresas e a dinamização da economia local, ampliando significativamente o alcance e a capacidade de distribuição. O acesso facilitado e essa robusta infraestrutura de transporte garantem a competitividade, a capilaridade logística e o crescimento sustentável de nosso futuro parque industrial.

Proximidade com Polos Residenciais e Industriais em Desenvolvimento: A área está adjacente ao conjunto habitacional Embaúvas e a uma área industrial já consolidada, criando uma sinergia única entre moradia e trabalho. A presença de projetos em andamento para a construção de dois novos conjuntos habitacionais (um com 99 e outro com 83 casas populares) nas imediações demonstra um aquecimento do mercado imobiliário residencial e, conseqüentemente, uma demanda crescente por emprego, fortalecendo a vocação industrial da área e valorizando o terreno para este fim.

Infraestrutura de Apoio e Serviços Públicos Próximos: O entorno da propriedade conta com acesso a serviços públicos essenciais, como creches (Brandina Macione, a aproximadamente 700m), escolas municipais (Guilherme Blick, a aproximadamente 700m), e relativa proximidade a equipamentos como Hospital Municipal (cerca de 1.000m), SESC SENAC (cerca de 1.100m) e Delegacia de Polícia Civil (cerca de 1.200m). Esta rede de apoio social e de segurança agrega valor ao imóvel, tornando-o mais atrativo para a instalação de empreendimentos e a fixação de colaboradores.

4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL Com base nos critérios e na análise de mercado que fundamentam o valor unitário adotado, validado pela avaliação dos corretores habilitados:



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

Área do Imóvel: 143.850,00 m²

Valor Unitário por Metro Quadrado (m²): R\$ 40,00/m²

Cálculo: Valor Total = Área do Imóvel x Valor Unitário por m² Valor Total = 143.850,00 m² x R\$ 40,00/m² Valor Total = R\$ 5.754.000,00

5. **VALOR TOTAL ATRIBUÍDO** O valor de mercado atribuído ao imóvel rural, considerando todos os fatores de valoração e a análise dos corretores habilitados, é de **R\$ 5.754.000,00 (cinco milhões, setecentos e cinquenta e quatro mil reais).**

6. MAPA DA ÁREA E DESTAQUE DAS OBRAS



(imagem google earth – meramente ilustrativa área objeto de desapropriação grifada em vermelho)



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ



Santo Antônio do Sudoeste – PR., 1º de agosto de 2025.

COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO:

NOMEADA PELO DECRETO MUNICIPAL Nº 3.804 de 28 de setembro de 2021


FELIPE ANDRADE BLICK


JOSÉ ARLINDO FAVETTI


CESAR AUGUSTO ORTEGA


MILCAR JOSÉ ZART


TATIANA CRHISTINA NODARI



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

TERMO DE CONCORDÂNCIA PARA DESAPROPRIAÇÃO AMIGÁVEL

Pelo presente instrumento particular, de um lado, o **MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO SUDOESTE**, Estado do Paraná, pessoa jurídica de direito público interno, com inscrição no CNPJ sob nº 75.927.582/0001-55, com sede administrativa à Avenida Brasil nº 621, em Santo Antônio do Sudoeste - PR, neste ato representado por seu **PREFEITO MUNICIPAL RICARDO ANTONIO ORTIÑA**, brasileiro, casado, portador da Cédula de Identidade de nº 6.263.201-1/PR, residente na Percy Schereiner 158, Centro - Santo Antônio do Sudoeste, Estado do Paraná, doravante denominado simplesmente **EXPROPRIANTE**;

E de outro lado, como legítimos proprietários e titulares de domínio do imóvel objeto da desapropriação, o Senhor **JOSÉ CARLOS COGO**, brasileiro, agricultor, portador da CI.RG. nº 5.674.576-9 PR e inscrito no CPF nº 717.659.599-00, residente e domiciliado na Linha Cerro Negro, neste Município e Comarca de Santo Antônio do Sudoeste – PR, e sua esposa, a Senhora **SILVANA TOMAZONI COGO**, brasileira, casada, inscrita no CPF sob o nº 022.229.979-76, residente e domiciliada na Linha Cerro Negro, neste Município e Comarca de Santo Antônio do Sudoeste – PR, casados sob o Regime de Comunhão Parcial de Bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme Certidão de Casamento nº 3.394 às fls. 041 do Livro B-15 do Registro Civil da cidade e Comarca de Santo Antônio do Sudoeste – PR, doravante denominados simplesmente **EXPROPRIADOS**;

Têm entre si, justo e contratado o presente Termo de Concordância, que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes, em consonância com a legislação aplicável, especialmente o Decreto-Lei nº 3.365/1941, e os documentos que o fundamentam:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO DA CONCORDÂNCIA

1.1. O presente instrumento tem por objeto formalizar a expressa e irrevogável concordância dos EXPROPRIADOS com a desapropriação amigável do imóvel rural de sua propriedade, descrito e caracterizado na CLÁUSULA SEGUNDA deste Termo, para fins de implantação de um Distrito Industrial no Município de Santo Antônio do



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

Sudoeste – PR, conforme declarado de Utilidade Pública pelo Decreto Municipal nº 4256/2025, publicado em 01 de agosto de 2025, na Edição 3332 do Diário Oficial dos Municípios do Paraná.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. O imóvel objeto da presente concordância consiste em um terreno com a denominação de RURAL LOTE nº 86 (oitenta e seis), Parte do Imóvel Santo Antônio, situado na linha Aurora, neste Município e Comarca de Santo Antônio do Sudoeste – PR, matriculado sob o nº 10.906 no Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio do Sudoeste – PR.

2.2. A área total avaliada e objeto da desapropriação é de **143.850,00 m²** (cento e quarenta e três mil, oitocentos e cinquenta metros quadrados), conforme descrito na matrícula.

2.3. As confrontações do imóvel são as seguintes:

- NORDESTE: Por uma linha reta de 620m, sobre o rumo de 49°42'NW, confronta com o lote nº 87, do mesmo imóvel;
 - SUDOESTE: Pelo Rio Aurora, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio;
 - SUDESTE: Por uma linha de 125,00m, confronta com terras do lote nº 93, do mesmo imóvel;
 - NOROESTE: Por uma água, confronta com terras da Colonizadora Santo Antônio.
- 2.4. Os dados cadastrais do imóvel incluem o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) apresentado em 1992, sob o número 722.200.003.212-3, com área total de 14,5 Ha, 0,67 Módulo Fiscal 20 FMF.: 3,0, e o IRT pago no exercício de 1992.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA INDENIZAÇÃO

3.1. As partes, de comum acordo, estabelecem o valor total da indenização pela desapropriação do imóvel em **R\$ 5.754.000,00** (cinco milhões setecentos e cinquenta e quatro mil reais), conforme laudos de avaliação **formulados** pela comissão municipal de avaliação e três **corretores** imobiliários.



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

3.2. Os EXPROPRIADOS declaram-se plenamente cientes e satisfeitos com o valor da indenização ora pactuado, considerando-o justo e suficiente para a reparação do prejuízo decorrente da desapropriação.

CLÁUSULA QUARTA – DAS CONDIÇÕES E PRAZOS DE PAGAMENTO

4.1. O pagamento do valor da indenização será efetuado pelo EXPROPRIANTE diretamente aos EXPROPRIADOS, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos contados da data da assinatura da escritura pública de desapropriação amigável.

4.2. A quitação integral do valor da indenização condiciona a imissão do EXPROPRIANTE na posse do imóvel, bem como a outorga da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, conforme a legislação vigente.

CLÁUSULA QUINTA – DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE E ÔNUS

5.1. Os EXPROPRIADOS declaram que o imóvel se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas, hipotecas, penhoras, ações ou gravames que possam impedir ou dificultar a transferência da propriedade, comprometendo-se a apresentar todas as certidões negativas exigidas para o ato de transmissão.

CLÁUSULA SEXTA – DA IRREVOGABILIDADE E IRRETRATABILIDADE

6.1. O presente Termo de Concordância é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes por si, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título.

6.2. A assinatura deste termo implica a renúncia dos EXPROPRIADOS a qualquer direito de oposição à desapropriação e a quaisquer outras reivindicações de natureza indenizatória, salvo as decorrentes de fatos supervenientes e alheios à presente avença.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO FORO

7.1. Fica eleito o foro da Comarca de Santo Antônio do Sudoeste – PR para dirimir quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes do presente Termo, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.



MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

ESTADO DO PARANÁ

E, por estarem assim justos e contratados, as partes assinam o presente instrumento em 03 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 02 (duas) testemunhas abaixo, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

Santo Antônio do Sudoeste/PR, 11 de agosto de 2025.

EXPROPRIANTE

MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DO SUDOESTE

Ricardo Antônio Ortina Prefeito Municipal

EXPROPRIADOS

JOSÉ CARLOS COGO - CPF nº 717.659.599-00

SILVANA TOMAZONI COGO - CPF sob o nº 022.229.979-76

TESTEMUNHAS:

Delia Segobia Machado Pereira

Carla da Rocha Dall'Onder