

AValiação de Imóvel Rural

Fazenda Rio Pedrinho

Objeto

Estudo de avaliação mercadológica de imóvel rural, localizado no município de Turvo, Paraná.

Área registrada

147,6200 ha

Município

Turvo / PR

Matrícula

11.609

Finalidade informada

Garantia real para operação de crédito. Solicitante informada: Lar Cooperativa Agroindustrial, unidade Maracaju/MS.

Controle do documento

Campo	Informação
Responsável	Jorge Gomes
Registros	CRECI-PR F-30322 · CNAI 29844
Data-base	Definir data de referência
Vistoria	Informar data e responsável

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · Campos em vermelho aguardam conferência.

 Proposta editorial para revisão. Dados transcritos da base recebida; documentos primários do imóvel não foram disponibilizados nesta etapa.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

RESUMO EXECUTIVO

O imóvel em perspectiva

Valor informado na base

R\$ 13.580.000,00

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

Área registrada

147,6200 ha

Uso informado

Rural

Síntese do objeto

Terreno rural denominado Rio Pedrinho, em Turvo/PR. A base informa lavoura, áreas de conservação e acessos; a caracterização depende de confronto com documentos e vistoria.

Composição informada

Componente	Valor	Situação
Terra nua	R\$ 13.100.000,00	Memória pendente
Benfeitorias	R\$ 480.000,00	Inventário pendente
Total informado	R\$ 13.580.000,00	Não homologado neste sistema

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · Campos em vermelho aguardam conferência.

Leitura dos valores

Os valores foram importados para organizar a apresentação. Não constituem apuração independente nem recomendação de garantia.



Conferir comparáveis, fatores de ajuste, inventário de benfeitorias, data-base e assinatura do responsável antes de concluir a avaliação.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

CADASTRO & TITULARIDADE

Identificação do imóvel

Matrícula

11.609

Área

147,6200 ha

SNCR

723.070.008.672-1

Dados cadastrais informados

Campo	Dado recebido
Denominação	Terreno Rural Rio Pedrinho
Titular informado	Arno Rickli
Município / comarca	Turvo / Guarapuava – PR
Registro	3º Serviço de Registro de Imóveis de Guarapuava
CCIR	78785269262 · exercício 2026
Solicitante	Lar Cooperativa Agroindustrial
Contato informado	Josiane · unidade Maracaju/MS

Origem dos dados

Transcrição da base textual enviada, que cita matrícula, CCIR e CAR. Os respectivos arquivos primários não acompanham esta entrega editorial.



Anexar os documentos cadastrais e confirmar titularidade, finalidade e solicitante. Dados pessoais completos permanecem na base de origem.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

CARACTERIZAÇÃO & MATRÍCULA

Documento e território

Quadro de áreas declarado

Referência	Área (ha)	Origem indicada
Matrícula 11.609	147,6200	Registro imobiliário
CCIR 2026	147,6200	INCRA
CAR	147,6349	SICAR
Diferença CAR – matrícula	0,0149	Cálculo sobre dados recebidos

Confrontações transcritas

Direção	Referência informada
Norte	Augusto Sérgio Machado e Antônio José dos Santos
Leste	Rio Marrecas; Joaquim Gregório e outros
Sul	Riacho do Açúcar; João Ferreira Bueno e Jorge Feliz de Godoy
Oeste	Augusto Sérgio Machado

Histórico informado

A base menciona registro em 13/02/1985 e certidão em 10/02/2026. Esses dados requerem conferência no documento atualizado.



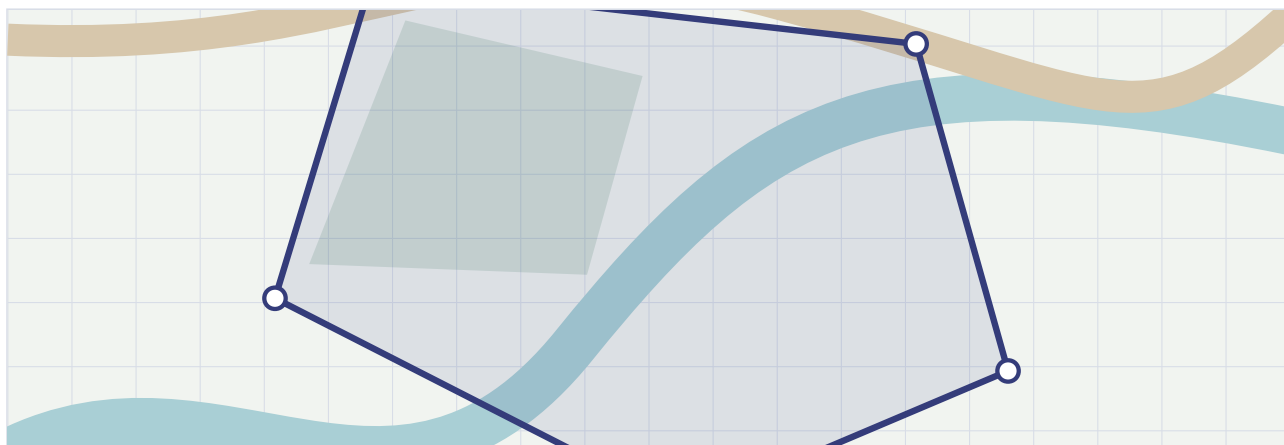
Não presumir ausência de ônus ou regularidade ambiental. A diferença entre áreas exige análise documental e espacial pelo responsável.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

LEITURA TERRITORIAL

Localização e acesso

Mapa de localização



Esquema ilustrativo sem correspondência com o perímetro real. Substituir por mapa georreferenciado.

[EXEMPLO — SUBSTITUIR]

Ponto informado

-24.884810, -51.412975

Centróide CAR informado

-24.884389, -51.408583

Rota e condições de acesso

Trecho	Distância	Condição
Origem → Turvo	Informar km	Confirmar via
Trecho pavimentado	Informar km	Verificar pavimento
Trecho não pavimentado	Informar km	Verificar condição

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · Campos em vermelho aguardam conferência.



Os dois pontos informados têm funções distintas; nenhum define o perímetro. Inserir fonte, data, escala e sistema de referência no mapa definitivo.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

PESQUISA & COMPARÁVEIS

Referências de mercado

Base de pesquisa

A base recebida relaciona 15 ofertas. Esta página apresenta as cinco primeiras para testar a tabela editorial. Os links fornecidos são genéricos e não comprovam os anúncios.

Recorte da base recebida · 5 de 15 ofertas

ID / município	Área (ha)	Oferta (R\$)	R\$/ha ¹
01 · Turvo	96,80	13.000.000	134.297,52
02 · Turvo	215,38	10.500.000	48.751,04
03 · Turvo	26,62	1.650.000	61.983,47
04 · Turvo	7,99	1.000.000	125.156,45
05 · Boa Ventura	87,12	11.263.500	129.287,19

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · Campos em vermelho aguardam conferência.

Quanto variam as ofertas por hectare?

01		134.297,52
02		48.751,04
03		61.983,47
04		125.156,45
05		129.287,19

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · R\$/ha · editar números para atualizar

Critério de leitura

¹ Razão entre preço ofertado e área exibida, sem homogeneização. Na amostra 04, a área de 7,99 ha é arredondada; o resultado difere do valor informado na base. Ofertas não equivalem a transações.



Completar URL específica, data de coleta, contato e evidência de cada anúncio; justificar seleção e comparabilidade antes de calcular o valor do imóvel.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Evidências do imóvel

Vistoria e leitura aérea



FOTO 01 · aérea

Fotografia de referência: Nathan Anderson, CC0. Não retrata o imóvel.

[EXEMPLO — SUBSTITUIR]



FOTO 02 · acesso

Inserir foto real do acesso

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]



FOTO 03 · infraestrutura

Inserir foto real da infraestrutura

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]



FOTO 04 · benfeitorias

Inserir foto real das benfeitorias

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

Protocolo de identificação

Para cada imagem, informar código, descrição, autor ou fonte, data e localização. Manter a imagem original e registrar o enquadramento utilizado.



As fotografias do imóvel aparecem apenas em capturas de tela de baixa resolução. Anexar os originais para documentar a vistoria e substituir os exemplos.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

TRATAMENTO & HOMOGENEIZAÇÃO

Memória de cálculo

Estrutura de tratamento

Modelo de organização para uma memória a ser preenchida pelo avaliador. Não foram adotados fatores arbitrários nem aplicado ajuste automático aos preços.

Matriz de fatores · campos a preencher

Amostra	Oferta	Acesso	Área	Aptidão	Resultado
01	—	—	—	—	—
02	—	—	—	—	—
03	—	—	—	—	—

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · Campos em vermelho aguardam conferência.

Conferência aritmética da base

Item	Resultado
Área × valor unitário informado	147,62 ha × R\$ 88.740,00/ha
Produto calculado	R\$ 13.099.798,80
Terra nua informada na base	R\$ 13.100.000,00
Diferença de arredondamento	R\$ 201,20

Rastreabilidade do cálculo

O produto foi recalculado a partir dos dois números recebidos. Isso confirma apenas a operação aritmética, não a validade do valor unitário ou dos critérios técnicos.



Anexar justificativas e fontes dos fatores, memória completa, critérios de arredondamento e fundamentação do resultado.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

VALOR FINAL & RESPONSABILIDADE

Síntese e conclusão

Total informado · sujeito a revisão

R\$ 13.580.000,00

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

Data-base

Definir

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

Conclusão para preenchimento

Redigir a conclusão após validar documentação, vistoria, pesquisa e cálculos. Indicar finalidade, data-base, premissas, resultado e limitações.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

Condições para emissão

Verificação	Situação
Documentos primários	Anexar e conferir
Pesquisa / memória de cálculo	Completar e revisar
Fotos e mapas reais	Substituir demonstrações
Valor e responsabilidade	Validar com o avaliador

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO] · Campos em vermelho aguardam conferência.

JORGE GOMES

Consultor e Perito Imobiliário
CRECI-PR F-30322 · CNAI 29844

Preencher antes da assinatura

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]

Assinatura do responsável



Minuta editorial sem assinatura. O sistema não atribui grau de fundamentação, precisão ou homologação ao conteúdo.

[PENDENTE — CONFIRMAR DADO]