

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

Vila Velha/ES, 24 de fevereiro de 2026.

I - LAUDO SR(ES) Nº 01 /2025

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA MATO GROSSO
2. MUNICÍPIOS(S)/UF: ECOPORANGA/ ES
3. CONFRONTAÇÕES: Conforme planta e Memorial Descritivos que podem ser acessados em <https://sigef.incra.gov.br/consultar/parcelas>, pesquisando o código do imóvel 501.018.006.254-1.
4. LIMITES DO IMÓVEL, EM COORDENADAS PLANAS (UTM – SIRGAS-2000 / 24S), DOS PONTOS EXTREMOS DO IMÓVEL:

	E (m)	N (m)
Norte	326.990,390	7.957.023,540
Leste	328.152,333	7.956.102,122
Sul	326.298,227	7.952.380,860
Oeste	324.449,402	7.954.661,430

III - ÁREA AVALIADA(ha): 931,6258 ha;

IV - SOLOS PREDOMINANTES DO IMÓVEL: LATASSOLO VERMELHO AMARELO Distrófico típico A moderado textura argilosa fase floresta subperenifólia relevo ondulado; LATASSOLO VERMELHO AMARELO Distrófico típico A proeminente textura argilosa fase floresta subperenifólia relevo ondulado; LATASSOLO AMARELO Distrófico típico A proeminente textura argilosa fase floresta subperenifólia relevo plano. Nas áreas com pouco declive próximas às áreas de brejo aparecem ainda os seguintes solo: NEOSSOLO FLÚVICO + CAMBISSOLO FLÚVICO. Nas áreas brejosas temos o GLEISSOLO HÁPLICO;

V - EXPLORAÇÃO(ÕES) PREDOMINANTES(S): A exploração do imóvel é baseada na pecuária leiteira, 575,0973 ha de pastagem plantada , sem restrição(SR); 131,7326 ha de pastagem plantada, tendo como indicador de restrição , reserva legal(RL); 64,4320 ha de pastagem plantada, com indicador de restrição (PP); 0,3786 ha pomar sem restrição e 0,4226 ha de pomar com restrição(PP);

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): Classe III=24,30% do imóvel, 226,3690 ha; Classe IV=17,06%, 158,9719 ha; Classe VI=38,62%, 359,7623 ha; Classe VII=0,04%, 0,3550 ha; Classe VIII=19,98%, 186,1675 ha.

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL: Saindo da sede do município de Ecoporanga pela BR-342, sentido Joassuba, após a rotatória percorre-se aproximadamente 22,0 km até uma curva acentuada onde entra-se a direita, no meio da curva, pela estrada que vai sentido à localidade de cascudo (a curva fica antes de chegar ao distrito de Joassuba). Por esta estrada percorre-se por cerca de 13,0 km até o perímetro do imóvel, cuja a sede encontra-se a cerca de outros 500m à frente;

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: Bom;

IX - NOTA AGRONÔMICA: **0,3298**.

X - VALORES GLOBAIS E UNITÁRIOS DA AVALIAÇÃO (Descontado o valor do passivo ambiental):

a) Valor Total do Imóvel - VTI: R\$ **31.675.175,75**;

b) Valor Total da Terra Nua - VTN: R\$ **29.498.857,67**;

c) VTN da área com cadeia dominial regular (150,7804 ha): R\$ **4.774.287,97**

d) VTN da área com cadeia dominial que não chega a origem (700,0 ha): R\$ **22.164.695,00**

e) VTN da diferença de área após a certificação e abertura da Matrícula nº 7.590 (80,8454 ha):
R\$ **2.559.874,70**

f) Valor do Imóvel Médio/ha (VTI/ha): R\$ **33.999,89**;

g) Valor da Terra Nua Médio/ha (VTN/ha): R\$ **31.663,85**;

h) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis: R\$ **2.176.318,08**;

i) Valor das Benfeitorias não indenizáveis em APP e RL: R\$ **425.775,27**

j) Custo/Família do Imóvel: R\$ **527.919,60**;

l) Valor do Passivo Ambiental: R\$ **818.220,91**;



Documento assinado eletronicamente por **Wellington Subtil do Nascimento, Chefe de Divisão**, em 24/02/2026, às 09:30, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **27355211** e o código CRC **B898C48F**.

Referência: Processo nº 54000.097623/2023-11

SEI nº 27355211