

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

I - LVA - Laudo de Vistoria e Avaliação (SEI nº 27703472)

Belo Horizonte, 05 de março de 2026.

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA: Fazenda Serra D'Água Orion
2. MUNICÍPIOS(S)/UF: Varzelândia - MG
3. CONFRONTAÇÕES: TQ Brejo dos Crioulos

III - ÁREA AVALIADA(ha): 52,0854 ha;

IV - SOLOS PREDOMINANTES DO IMÓVEL: LVe1 - LATOSSOLO VERMELHO eutrófico típico A moderado textura argilosa;

V - EXPLORAÇÃO(ÕES) PREDOMINANTES(S): Pecuária (corte e leite) e agricultura, possuindo áreas de pastagem e um pomar com goiabeiras, mangueiras e tamarindeiras;

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): Classe IV: 65,50%; Classe VI: 34,10%; Classe VIII: 0,40%.

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL: A partir de Belo Horizonte, siga para Montes Claros e depois até Japonvar no percurso BR-040-135, depois siga pela MG-202 de Japonvar a São João da Ponte, depois pegue a MG-403 até Varzelândia, após isso continuar por estrada vicinal, sentido Assa-Peixe, por 18 km;

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: Boa;

IX - NOTA AGRONÔMICA: 0,3665.

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

- a) Valor Total do Imóvel - VTI: R\$ 847.239,62;
- b) Valor Total da Terra Nua - VTN: R\$ 442.767,57;
- c) Valor do Imóvel Médio/ha (VTI/ha): R\$ 16.266,36;
- d) Valor da Terra Nua Médio/ha (VTN/ha): R\$ 8.500,80;
- e) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis: R\$ 404.472,05;
- f) Custo/Família do Imóvel: R\$ Não se aplica;
- g) Valor do Passivo Ambiental: R\$ 0,00;

CONVITE

Os eventuais interessados em oferecer imóveis em condições semelhantes poderão formalizar suas ofertas num prazo de 10(dez) dias corridos, a contar da data da publicação deste Extrato.



Documento assinado eletronicamente por **Fabrcio Almeida Barbosa, Chefe de Divisão**, em 25/03/2026, às 13:41, 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 **27831025** e o código CRC **03967194**.