

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

Natal/RN, 30 de Julho de 2025.

I - LAUDO SR(RN) Nº 04/2024

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA: Fazenda Terra Nova
2. MUNICÍPIOS(S)/UF: Ielmo Marinho/RN
3. CONFRONTAÇÕES:

NORTE: Fazenda Ramada IV

LESTE: RN-064

SUL: Comunidade Mata Burro, Fazenda Alto das Matas

OESTE: Rancho Arizona
4. LIMITES DO IMÓVEL, EM COORDENADAS PLANAS (UTM), DOS PONTOS EXTREMOS DO IMÓVEL:

Norte	N - 220732	E - 9364739
Sul	N - 220284	E - 9362095
Leste	N - 221900	E - 9364129
Oeste	N - 215063	E - 9364107

III - ÁREA AVALIADA(ha): 1.196,1266ha (um mil, cento e noventa e seis hectares, doze ares e sessenta e seis centiares)

IV - SOLOS PREDOMINANTES DO IMÓVEL: Argissolos Vermelho Eutrófico e Planossolos Háptico Eutrófico ;

V - EXPLORAÇÃO(ÕES) PREDOMINANTES(S): Agrícola - Abacaxi;

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): Classe IV - 89,61% e Classe VIII - 10,39%

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

ACESSO 01: Partindo da cidade de Natal/RN, pela rodovia asfaltada BR304 percorrer 65km até Santa Maria. Depois seguir na RN064, pavimentada, sentido distrito de Umari por aproximadamente 24km até o portão de entrada para a sede do Imóvel Terra Nova - Parcela 03.

ACESSO 02: Partindo da cidade de Natal/RN pela rodovia asfaltada BR406, percorrendo 35 km até o município de Ceará-Mirim, depois a partir da RN064, sentido distrito de Umari por aproximadamente 15km até o portão de entrada da sede do Imóvel Terra Nova – Parcela 03.

Ambos os acessos possuem ótima trafegabilidade durante todo ano, distando o Imóvel aproximadamente 10 km do município de Ielmo Marinho.

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: Ótima

IX - NOTA AGRONÔMICA: 0,4347.

X - VALORES GLOBAIS E UNITÁRIOS DA AVALIAÇÃO (Não há passivo ambiental no Imóvel Terra Nova):

- a) Valor Total do Imóvel - **VTI: R\$ 6.400.552,66** (seis milhões, quatrocentos mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos);
- b) Valor Total da Terra Nua - **VTN: R\$ 5.903.482,83** (cinco milhões, novecentos e três mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos);
- c) Valor do Imóvel Médio/ha (**VTI/ha**): **R\$ 5.351,07** (cinco mil, trezentos e cinquenta e um reais e sete centavos);
- d) Valor da Terra Nua Médio/ha (**VTN/ha**): **R\$ 4.935,50** (quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais e onze centavos);
- e) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis (**VB**): **R\$ 497.069,83** (quatrocentos e noventa e sete mil, sessenta e nove reais e oitenta e três centavos);
- f) Custo/Família do Imóvel: **R\$ 160.013,82** (cento e sessenta mil, treze reais e oitenta e dois centavos);
- g) Valor do Passivo Ambiental: R\$ 0,00 - **não há passivo ambiental no Imóvel.**

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 **Adans Rayne Pereira Santiago, Superintendente**, em 30/07/2025, às 10:21, 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 **24957996** e o código CRC **199FC7B7**.

INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA
Rua Dr. Nilo Bezerra Ramalho 489, INCRA - Bairro Tirol, Natal/RN, CEP 59.015-300
(84) 4006-2122

NOTA INFORMATIVA Nº 6767

Processo nº 54330.000373/2010-58

Interessado: SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL NO ESTADO DO RIO GRANDE DO NORTE - SR-19

I. REFERÊNCIA

1. Trata-se de informação a respeito do procedimento adotado pela Comissão de Vistoria (Ordem de Serviço nº 789/2024/SR(RN)/G/SR(RN)/INCRA SEI nº 20271474) com base na orientação contida no PARECER n. 00018/2025/EQUAD-DESAPROPRI-ADM/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU/24505213 e, em acréscimo, no DESPACHO n. 00044/2025/EQUAD-DESAPROPRI-ADM/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU 24505249.

II. INFORMAÇÃO

2. Preliminarmente, cumpre destacar que o Laudo de Vistoria e Avaliação (LVA) constitui-se em documento técnico elaborado em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT – NBR 14653-3), bem como com diretrizes internas do INCRA, conforme indicado no próprio LVA 22154066, no item "Referências Bibliográficas". Trata-se de peça de elaboração exclusiva dos servidores públicos de carreira do INCRA, com formação em engenharia agrônômica e atuação na função de Perito Federal Agrário, o que, por si só, evidência o caráter estritamente técnico do referido documento.

3. Desta feita, com base na orientação contida no DESPACHO n. 00044/2025/EQUAD-DESAPROPRI-ADM/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU 24505249 em acréscimo ao PARECER n. 00018/2025/EQUAD-DESAPROPRI-ADM/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU 24505213 que recomenda à autarquia que **a.** se manifeste de forma expressa e fundamentada sobre o teor da resposta encaminhada pela Agência Nacional de Mineração - ANM (SEI 24129366) e **b.** se certifique que deduziu do Valor da Terra Nua o valor correspondente à limitação de uso decorrente da servidão administrativa existente no imóvel; consideramos:

3.1. **MANIFESTAÇÃO SOBRE O TEOR DA RESPOSTA ENCAMINHADA PELA ANM**

Em relação a este *item*, manifestação sobre o teor do documento da Agência Nacional de Mineração - ANM (24129366), que aponta sobreposições na área proposta para desapropriação, referente a títulos minerários concedidos a quatro empresas distintas, sendo: 02 Alvarás de Pesquisa vigentes; 01 Alvará de Pesquisa com pedido de prorrogação solicitado; 01 Relatório Final de Pesquisa protocolado; e 01 área disponível para oferta pública e/ou leilão, informamos que em consulta feita no endereço eletrônico da [Agência Nacional de Mineração](#), temos as seguintes informações:

I - O processo 848.002/2017, trata de Requerimento de Autorização de Pesquisa de uma área de 51,21ha, sobrepondo uma área de 11,1423ha na Fazenda Terra Nova, teve protocolizado o Requerimento de Autorização de Pesquisa em 02/01/2017, e como última movimentação em 03/05/2028, indeferimento da solicitação por não cumprimento de exigência.

II - O processo 848.062/2018, trata de Requerimento de Autorização de Pesquisa de uma área de 1.206,18ha, sobrepondo uma área de 544,7151ha na Fazenda Terra Nova, teve protocolizado o Requerimento de Autorização de Pesquisa em 24/04/2018, com área bloqueada judicialmente em 05/10/2021, sendo desbloqueada judicialmente em 17/03/2023, e como última movimentação em 08/05/2023, pagamento de autorização de pesquisa.

III - O processo 848.079/2015, trata de Requerimento de Autorização de Pesquisa de uma área de 317,72ha, sobrepondo uma área de 104,5999ha na Fazenda Terra Nova, sobrepondo também o processo 848.426/2023, teve protocolizado o Requerimento de Autorização de Pesquisa em 17/04/2015, com pagamento de vistoria de fiscalização efetuado em 19/10/2018, e como última movimentação em 26/10/2018, protocolo de diversos documentos.

IV - O processo 848.306/2022, trata de Requerimento de Autorização de Pesquisa de uma área de 1.255,32ha, sobrepondo uma área de 180,0463ha na Fazenda Terra Nova, teve protocolizado o Requerimento de Autorização de Pesquisa em 15/10/2022, e como última movimentação em 31/07/2024, pagamento da autorização de pesquisa.

V - O processo 848.426/2023, trata de Requerimento de Autorização de Pesquisa de uma área de 241,99ha, sobrepondo uma área de 179,9866ha na Fazenda Terra Nova, sobrepondo também o processo 848.079/2015, teve protocolizado o Requerimento de Autorização de Pesquisa em 10/12/2023, com início de pesquisa comunicado em 03/04/2024, e como última movimentação em 11/07/2025, pagamento referente ao início da pesquisa.

Segue abaixo, para melhor visualização, a representação espacial dos processos da ANM relacionados acima no interior do perímetro do Imóvel Vistoriado.

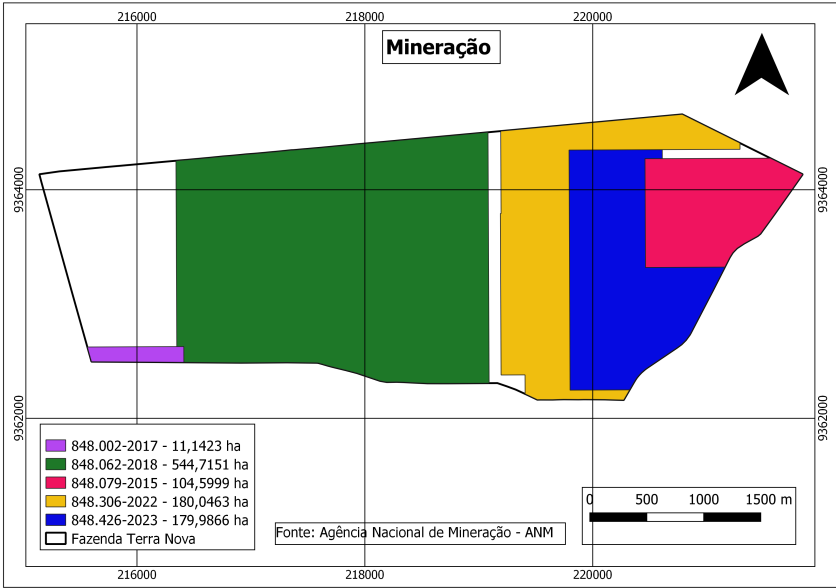


Figura 01: Disposição espacial dos Processo ANM no interior do perímetro do Imóvel vistoriado. Fazenda Terra Nova. (Julho, 2025)

Diante do exposto e com base no Parecer nº 00056/2025/EQUAD-DESAPROPRI-ADM/PFE-INCRA-SEDE/PGF/AGU 24824353, emitido pela Procuradoria Federal Especializada junto ao INCRA, que trata das implicações jurídicas da desapropriação por interesse social em áreas com sobreposição de títulos minerários — abrangendo aspectos do Direito Administrativo e Minerário, bem como a possibilidade de indenização por lucros cessantes e danos emergentes —, esta Comissão, no intuito de registrar o entendimento técnico quanto à viabilidade da continuidade do processo de desapropriação do imóvel em questão, manifesta o seguinte entendimento:

Considerando que, durante a vistoria de fiscalização e avaliação do imóvel, não foram materialmente identificadas atividades de pesquisa ou lavra em curso — o que se justifica pela ausência de Portaria de Lavra, a qual somente é expedida após aprovação do relatório final de pesquisa e comprovação da viabilidade econômica da jazida —, e que, portanto, **não há, até o presente momento, elementos que indiquem qualquer obstáculo técnico que inviabilize ou comprometa à implantação de projeto de assentamento na área em análise**. Diante disso, esta Comissão entende que não há impedimento para o prosseguimento do processo de desapropriação.

Resalta-se, contudo, a recomendação que no momento da imissão de posse seja realizada análise oportuna dos possíveis impactos econômicos ao erário, decorrentes dos títulos minerários já identificados ou de eventuais novos títulos que venham a ser outorgados até aquela data, no caso de a atividade minerária a ser desenvolvida nesta área seja incompatível com o desenvolvimento do projeto de assentamento.

3.2. DEDUÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA O VALOR CORRESPONDENTE À LIMITAÇÃO DE USO DECORRENTE DA SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Em relação a esta recomendação, informamos a retificação do Laudo de Vistoria e Avaliação – LVA (SEI nº 22154066) com alteração dos Valores da Terra Nua (VTN), do Valor Total do Imóvel (VTI) e do custo por família, em razão da dedução do VTN da área de 2,4931 ha correspondente à limitação de uso da faixa de servidão administrativa da linha de transmissão.

As alterações constam atualizadas na Planilha de Homogeneização juntada ao presente Processo em NUP 24926739, conforme descrito também na tabela abaixo:

RESUMO DA AVALIAÇÃO	
Área registrada (ha)	1.198,6197
Área certificada (ha)	1.198,6197
Área da Servidão (ha)	2,4931
Área avaliada (ha)	1.196,1266
VTN/ha (R\$)	4.935,50
VTN/Imóvel (R\$)	5.903.482,83
Benfeitorias (R\$)	497.069,83
VTI/Imóvel (R\$)	6.400.552,66
VTI/ha (R\$)	5.351,07
Capacidade de Família (und)	40
Custo/Família (R\$)	160.013,82

A área certificada e registrada do imóvel é **1.198,6197ha** (um mil, cento e noventa e oito hectares, sessenta e um ares e noventa e sete centiares), a área corresponde a servidão administrativa da Linha de Transmissão - LT é de **2,4931ha** (dois hectares, quarenta e nove ares e trinta e um centiares), resultando numa área líquida a ser avaliada de **1.196,1266ha** (um mil, cento e noventa e seis hectares, doze ares e sessenta e seis centiares), que multiplicado pelo valor médio da terra nua por hectare de **R\$ 4.935,50** (quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais e cinquenta centavos), resultou no valor total da terra nua (VTN) a ser indenizável de **R\$ 5.903.482,83** (cinco milhões, novecentos e três mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e oitenta e três centavos), que deverá ser pago em TDA's (Títulos da Dívida Agrária).

As benfeitorias indenizáveis (VB) foram calculadas pelo custo de reposição, com preços atuais e depreciados em função do estado de conservação e funcionalidade, resultou em **R\$ 497.069,83** (quatrocentos e noventa e sete mil, sessenta e nove reais e oitenta e oitenta e três centavos), que somado com o valor total da terra nua (VTN), resultou num valor total do imóvel (VTI) de **R\$ 6.400.552,66** (seis milhões, quatrocentos mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos), o que corresponde a um valor total do imóvel por hectare de **R\$ 5.351,07** (cinco mil, trezentos e cinquenta e um reais e sete centavos), resultando no custo benefício por família assentada estimado de **R\$ 160.013,82** (cento e sessenta mil, treze reais e oitenta e dois centavos), com estimativa de **40** (quarenta) famílias assentadas.

Com relação à coerência com o mercado de terras da região, o Valor da Terra Nua por hectare (VTN)/ha de **R\$ 4.935,50** (quatro mil, novecentos e trinta e cinco reais e onze centavos) continua em conformidade com o preço da Planilha de Preços Referenciais – PPR do Mercado Regional de Terra de Nova Cruz – São Paulo do Potengi/RN (SEI nº 23760625), região onde está localizada a sede do imóvel, terceiro nível categórico, tipologia exploração mista, agrícola mais pastagem de média capacidade para o município de Ielmo Marinho/RN, entendendo-se portanto que o valor do imóvel como um todo, reflete a realidade do mercado regional, em virtude de ter sido obtido através de pesquisa atualizada de preços de imóveis rurais negociados ou ofertados no município e região, conforme fichas de pesquisa e planilha de homogeneização de dados.

A Comissão concluiu, portanto, que o valor de mercado do imóvel para venda à vista, incluindo a terra nua, benfeitorias, acessões naturais é de **R\$ 6.400.552,66** (seis milhões, quatrocentos mil, quinhentos e cinquenta e dois reais e sessenta e seis centavos), deduzido-se o valor correspondente à limitação de uso da faixa de servidão administrativa de **2,4931 ha** referente a Linha de Transmissão existente no Imóvel vistoriado, conforme mapa e quadro de uso.

III. CONCLUSÃO

4. Diante do exposto e considerando que o presente processo será analisado ainda pelo Superintendente Regional, ouvidos ainda a Comitê de Decisões Regionais da SR(19)RN, este Setor entende ter contribuído com informações técnicas suficientes para o andamento processual.

5. Outrossim, entendemos que deva ser elaborada retificação do extrato de avaliação do Imóvel.

À consideração superior.



Documento assinado eletronicamente por **Ailton Alexandre da Silva, Chefe de Divisão**, em 29/07/2025, às 21:53, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Sueliria de Lima Duarte Barros, Engenheiro(a) Agrônomo(a)**, em 30/07/2025, às 09:15, 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 **24944405** e o código CRC **D8912403**.