

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

I - LAUDO SR(11) Nº [26416430](#)/2025
2025.

Candiota/Rio Grande do Sul, 01 de dezembro de

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA: Estância Jaguarão Grande

2. MUNICÍPIOS(S)/UF: Candiota/RS

3. CONFRONTAÇÕES:

NORTE: ;Matrículas de nº 39.025, 38.538, 42.357, 67.662 e 37.781, do Cartório de Registro de Imóveis de Bagé-RS.

LESTE: Estrada Municipal de Candiota

SUL: Matrícula nº 28.453, do Cartório de Registro de Imóveis de Bagé-RS.;

OESTE: Matrícula nº 9.390, do Cartório de Registro de Imóveis de Bagé-RS.

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

Norte	N - 6.512.004 (m)	E - 232.689 (m)
Sul	N - 6.508.362 (m)	E - 235.118 (m)
Leste	N - 6.510.823 (m)	E - 236.155 (m)
Oeste	N - 6.511.494 (m)	E - 232.010 (m)

III - ÁREA AVALIADA(ha): 490,746 ha;

IV - SOLOS PREDOMINANTES DO IMÓVEL: Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico (PVAd) e Chernossolo Ebânico Carbonático (MEk);;

V - EXPLORAÇÃO(ÕES) PREDOMINANTES(S): agropecuária, com cultivos anuais, pastagens e áreas anteriormente destinadas ao reflorestamento;;

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): Classe III – 52%; Classe IV – 28%; Classe V – 1%; Classe VI – 6%; Classe VIII – 13%;

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL: O imóvel está situado no município de Candiota/RS. Partindo da rotatória principal da área urbana de Candiota, no sentido da BR-293 em direção ao centro do município, deve-se acessar a primeira saída à direita, entrando na Avenida 24 de Março. Após 110 metros, virar à direita na Avenida Luiz Chirivino e seguir por 900 metros até o início do trecho de estrada de chão. Percorre-se então 2,12 km nesta estrada; no entroncamento, manter-se à direita e seguir por mais 4,6 km. No próximo entroncamento, virar à direita e, após 920 metros, virar novamente à direita, seguindo por 3,7 km até o acesso principal da propriedade, localizado à esquerda;

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: Muito Boa;

IX - NOTA AGRONÔMICA: 0,4627.

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

a) Valor Total do Imóvel - VTI: R\$ 18.028.780,68 ;

b) Valor Total da Terra Nua - VTN: R\$ 17.416.521,56;

c) Valor do Imóvel Médio/ha (VTI/ha): R\$ 36.737,50;

d) Valor da Terra Nua Médio/ha (VTN/ha): R\$ 35.489.89;

e) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis: R\$ R\$ 612.259,62;

f) Custo/Família do Imóvel: R\$ 546.329,69;

g) Valor do Passivo Ambiental: R\$ 00,00;

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 **Karina Daniela dos Santos Piccoli, Superintendente Substituto(a)**, em 04/12/2025, às 09:39, 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?](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0](https://sei.incra.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **26380114** e o código CRC **5208A3D7**.

Referência: Processo nº 54000.120080/2025-12

SEI nº 26380114

Criado por [roberto.amos](#), versão 4 por [daniel.gorelik](#) em 01/12/2025 10:42:56.