

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

I - LAUDO SR(11) Nº SEI 26440252

Bagé/Rio Grande do Sul, 27 de novembro de 2025.

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA: Fazenda São José

2. MUNICÍPIOS(UF): Bagé/RS

3. CONFRONTAÇÕES:

NORTE: Rodovia Federal BR-293

LESTE: Arroio Piray

SUL: Matrícula de nº 9488, de domínio de Paulo Maciel Ataíde; Matrícula de nº 21773, de domínio de Silvino Mayer Pacheco; Matrícula de nº 67251, de domínio de Juvenal Cesar Marques da Luz; Matrícula de nº 26773, de domínio Ari Pacheco Borba

OESTE: Matrícula nº. 67253, do Cartório de Registro de Imóveis de Bagé-RS, de domínio de Ieda Silva Ribeiro Ianzer

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

Norte	N - 6.538.236(m)	E - 768.824(m)
Sul	N - 6.536.403 (m)	E - 768.195 (m)
Leste	N - 6.537.214 (m)	E - 768.889 (m)
Oeste	N - 6.537.409 (m)	E - 767.913 (m)

III - ÁREA AVALIADA(ha): 204,9688 ha;

IV - SOLOS PREDOMINANTES DO IMÓVEL: Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico (PVAd);

V - EXPLORAÇÃO(ÕES) PREDOMINANTES(S): agropecuária, com cultivos anuais, pastagens anuais para utilização da pecuária de corte.e;

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): Classe III – 37%; Classe IV – 32%; VI – 12%; Classe VIII – 19%;;

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL: Saindo do pórtico de Bagé, seguir 190 m até a rotatória, acessar BR-293 sentido Dom Pedrito. Prosseguir por 11 km até o acesso do imóvel à esquerda.;

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: Ótima;

IX - NOTA AGRONÔMICA: 0,4356.

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

a) Valor Total do Imóvel - VTI: R\$ 6.727.815,75

b) Valor Total da Terra Nua - VTN: R\$ 6.662.271,03

c) Valor do Imóvel Médio/ha (VTI/ha): R\$ 32.823,61;

d) Valor da Terra Nua Médio/ha (VTN/ha): R\$ 32.503,83

e) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis: R\$ 65.544,72

f) Custo/Família do Imóvel: R\$ 560.651,31

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 10:35, 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 **26464102** e o código CRC **A9B98781**.