

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

São Paulo/SP, 24 de dezembro de 2025.

A Superintendência Regional do INCRA no Estado de São Paulo, em atenção ao que dispõe a Lei nº 8.629/93, o Decreto nº 433/92, Decreto nº 11.995/2024, a Instrução Normativa nº 83/2015 e a Instrução Norma IN nº 147/2024, faz saber a todos quantos o presente virem ou conhecimento dele verem, e a quem possa interessar, que procedeu à vistoria e avaliação do seguinte imóvel rural, para fins de compra e venda, conforme dados discriminados a seguir:

I - LAUDO SR(08) Nº 02/2025

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA: **SÍTIO LAJEADO**

2. MUNICÍPIOS(S)/UF: Valinhos/SP

3. CONFRONTAÇÕES:

NORTE: Sítio São Patrício, Fazenda São João das Pedras

LESTE: Estrada Municipal do Jequitibá;

SUL: Fazenda Eldorado, Fazenda São João das Pedras;

OESTE: Alameda Carlos de Carvalho Vieira Braga.

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

Norte	N - 7.458.445,64m	E - 300.813,47m
Sul	N - 7.457.180,09m	E - 301.194,43m
Leste	N - 7.457.732,88m	E - 301.393,66m
Oeste	N - 7.457.802,55m	E - 300.437,33m

III - ÁREA AVALIADA(ha): 47,4822;

IV - SOLOS PREDOMINANTES DO IMÓVEL: Argissolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura argilosa com cascalho e/ou cascalhento, todos fase relevo ondulado e forte ondulado, cuja sigla é PVA21;

V - EXPLORAÇÃO(ÕES) PREDOMINANTES(S): Pecuária de corte;

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): xxx;

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL: partindo-se da sede do município de Valinhos/SP, percorre-se 6,8 km por estrada asfaltada até chegar à porteira do Sítio Lageado, localizada na Estrada dos Jequitibás, esquina com a Alameda Carlos de Carvalho Vieira de Braga;;

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: ótima;

IX - NOTA AGRONÔMICA: 0,3389.

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

a) Valor Total do Imóvel - VTI: **R\$ 12.024.399,50** (Doze milhões, vinte e quatro mil, trezentos e noventa e nove reais e cinquenta centavos);

b) Valor Total da Terra Nua - VTN: R\$ 11.883.724,35;

c) Valor do Imóvel Médio/ha (VTI/ha): R\$ 253.180,00;

d) Valor da Terra Nua Médio/ha (VTN/ha): R\$ 251.465,80;

e) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis: R\$ 140.675,15;

f) Custo/Família do Imóvel: R\$ 267.208,88;

g) Valor do Passivo Ambiental: R\$ 56.425,05;

h) Capacidade de Assentamento: até 45 famílias.

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 **Francisco Lopes de Luca, Chefe de Divisão**, em 24/11/2025, às 13:30, 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 **26416808** e o código CRC **CAE90959**.