

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

São Paulo/SP, 16 de outubro de 2025.

I - LAUDO SR(08)SP Nº 54000.099471/2025-52 (25921856)

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA:

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): Pastagem;

VI - CLASSES DE CAPACIDADE USO DAS TERRAS (%): Argissolo Vermelho-Amarelo distrófico, textura argilosa com cascalho e/ou cascalhento, todos fase relevo ondulado e forte ondulado, cuja sigla é PVA21;

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;

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 **Sabrina Diniz Bittencourt Nepomuceno, Superintendente**, em 17/10/2025, às 08:31, 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 **25949879** e o código CRC **4991FDF9**.

Referência: Processo nº 54000.099471/2025-52

SEI nº 25949879