

EXTRATO SIMPLIFICADO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO-LVA

São Paulo, data da assinatura eletrônica.

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 Normativa 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)SP Nº SEI 26747673 , com alterações informadas no Despacho 26970239

II - DENOMINAÇÕES

1. NOME DO IMÓVEL/FAZENDA: **Fazenda Eldorado** ou, também denominado, **Granja Eldorado**

2. MUNICÍPIOS(S)/UF: Valinhos/SP

3. CONFRONTAÇÕES:

- Norte: Fazenda São João das Pedras;
- Sul: Fazenda São Bento Jardim, Sítio Trombetta;
- Leste: Estrada do Jequitibá;
- Oeste: Sítio Lajeado; Fazenda Bela Aliança; Imóvel Rural (M 4.600, CRI de Valinhos).

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

- Norte: 301382.2529 m Leste, 7457707.3460 m Norte;
- Sul: 301281.96 m Leste, 7455677.19 m Norte;
- Leste: 302550.61 m Leste, 7456354.42 m Norte;
- Oeste: 301019.381 m Leste, 7456468.884 m Norte;

II - ÁREA AVALIADA(ha): 116,2754;

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 (%): classe III, com 29,98 %, Classe IV com 16,98 %, Classe VI com 44,33 %, Classe VII com 1,64% e, finalmente, Classe VIII com 7,10 %.

VII - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL: partindo-se da sede do município de Valinhos/SP, percorre-se 7,9 km por estrada asfaltada até chegar à entrada da Fazenda Eldorado, localizada na Estrada dos Jequitibás, km 6;

VIII - CLASSIFICAÇÃO QUANTO À SITUAÇÃO E ACESSO: ótima;

IX - NOTA AGRONÔMICA: 0,4037.

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

a) Valor Total do Imóvel - **VTI: R\$ 39.155.524,65;**

b) Valor Total da Terra Nua - VTN: R\$ 36.986.673,57;

- c) Valor do Imóvel Médio/ha (VTI/ha): R\$ 336.748,14;
- d) Valor da Terra Nua Médio/ha (VTN/ha): R\$ 318.095,43;
- e) Valor Total das Benfeitorias Indenizáveis: R\$ 2.168.851,08;
- f) Custo/Família do Imóvel: R\$ 889.898,29;
- g) Valor do Passivo Ambiental: R\$ 19.808,47;
- h) Capacidade de Assentamento: 44 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 04/02/2026, às 12:41, 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 **26707990** e o código CRC **A736FAC2**.