

QUADRO DE ÁREAS - ADA 2022		
Tipo de uso	Área (ha)	%
Área de Produtos Vegetais	1.000,00	71%
Outras atividades (estradas, canais, etc)	118,10	8%
Subtotal 01 - Área explorada economicamente	1.118,10	79%
APP	55,60	4%
Vegetação Nativa (RL)	239,90	17%
Subtotal 02 - Área de Preservação e Cerrado	295,50	21%
Total de terras (1)	1.413,60	100%

Nota: a área total foi extraída da matrícula do imóvel e dos demais documentos cadastrais. A porção explorada e arrendada foi indicada pelo contratante.

As fotografias do imóvel estão apresentadas em anexo deste laudo.

1.1.5 Questões Ambientais

A matéria é tratada pela lei 12.651, de 25 de maio de 2012, que dispõe sobre a proteção à vegetação nativa, alterando legislações anteriores.

Todo imóvel rural deve manter área de cobertura de vegetação nativa à título de reserva legal, sem prejuízo da aplicação das normas sobre as áreas de preservação permanente, observado os seguintes percentuais:

I - localizado na Amazônia Legal

- a) 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- b) 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;
- c) 20% (vinte por cento), no imóvel situado em área de campos gerais;

II - localizado nas demais regiões do País: 20% (vinte por cento).

§ 1º Em caso de fracionamento do imóvel rural, a qualquer título, inclusive para assentamentos pelo Programa de Reforma Agrária, será considerada, para fins do disposto do caput, a área do imóvel antes do fracionamento.

§ 2º O percentual de Reserva Legal em imóvel situado em área de formações florestais, de cerrado ou de campos gerais na Amazônia Legal será definido considerando separadamente os índices contidos nas alíneas a, b e c do inciso I do caput.

§ 3º Após a implantação do CAR, a supressão de novas áreas de floresta ou outras formas de vegetação nativa apenas será autorizada pelo órgão ambiental estadual integrante do Sisnama se o imóvel estiver inserido no mencionado cadastro, ressalvado o previsto no art. 30.

§ 4º Nos casos da alínea a do inciso I, o poder público poderá reduzir a Reserva Legal para até 50% (cinquenta por cento), para fins de recomposição, quando o Município tiver mais de 50% (cinquenta por cento) da área ocupada por unidades de conservação da natureza de domínio público e por terras indígenas homologadas."

Uma exceção é quando as áreas de reserva legal em regiões de Cerrado e Floresta Tropical na Amazônia Legal já tenham sido averbadas com 20% e 50%, respectivamente, limites da legislação anterior.

A compensação ambiental, visando-se a regularização da área de reserva legal degradada, deve ocorrer mediante a aquisição de outra área equivalente em importância ecológica e extensão, desde que pertença ao mesmo ecossistema e esteja localizada na mesma microbacia.

Na impossibilidade de compensação da reserva legal, dentro da mesma micro bacia hidrográfica, deve o órgão ambiental estadual aplicar o critério de maior proximidade possível entre a propriedade desprovida de reserva legal e a área escolhida para compensação, desde que na mesma bacia hidrográfica e no mesmo Estado.

Principais Conclusões

Até o ano de 2001, o código florestal exigia, para as áreas em cerrado e floresta na Amazônia legal, 20% e 50% de reserva legal respectivamente e, a partir deste ano, uma alteração passou a exigir 35% de RL para áreas em cerrado e 80% para florestas.

As propriedades, que à época, estavam com as áreas de RL averbadas e em conformidade com a lei, foram consideradas legais dentro do novo código mesmo estando com área de reserva legal abaixo dos percentuais exigidos.

Conforme a atual ocupação da Fazenda Feliz Terra, a propriedade encerra um bloco total de terras cadastradas ambientalmente equivalente a 1.413 ha, das quais 295 ha encontram-se preservados, ou seja, 21% da área total. Seguindo as exigências do bioma cerrado do antigo código florestal, 20% das terras da Fazenda Feliz Terra foram averbadas em matrícula como Reserva Legal.

Por fim, nós não realizamos investigações ambientais e de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para verificar se existe passivos ambientais ou qualquer possibilidade de contaminação de tais utilizações ou locais, ou outros fatores de risco ambientais e, por isso, assumimos que não haja risco/passivos nenhum.¹

¹ A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação do terreno ou edifício ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental.

1.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.2.1 Titulação

Recebemos cópia da certidão de matrícula do imóvel, documento registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barra do Bugres/MT, datados de 08/10/2021, o imóvel é de propriedade de Olacyr Francisco de Moraes.

Principais informações dos documentos analisados:

Matricula	Fração	Área	Observação
29.600	Fazenda Feliz Terra	1.413,60	20% averbados como RL

Salientamos que não foram feitas investigações sobre a situação atual da documentação, considerando-se, portanto, como correta e de conhecimento do proprietário.

Para este trabalho, assumiremos a ausência de quaisquer dívidas, dúvidas ou ônus que pudessem vir a interferir na determinação do valor de mercado do imóvel.

1.2.2 Dispêndios

Recebemos cópia do Imposto Territorial Rural (ITR) para o exercício de 2022, com os seguintes dados cadastrais:

Fazenda	INCRA (nº)	Área (ha)	Valor declarado do imóvel	Área produtiva (ha)	Contribuinte
Feliz Terra	903.078.100.382-3	1.413,60	14.900.000,00	1.117,60	Olacyr Francisco de Moraes

Para este trabalho, assumiremos que o cliente tem total conhecimento da situação fiscal do imóvel e que não existem quaisquer pendências fiscais em relação ao imóvel que possam impedir ou afetar o seu valor de venda.

2.1 O MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL (TERRAS AGRICULTÁVEIS)

O valor de um imóvel rural e a sua atração no mercado imobiliário está diretamente relacionado com a capacidade de gerar renda e valorização. Propriedades rurais bem localizadas, com bom aproveitamento, contendo terras de cultura em bom estado, estruturas de apoio bem dimensionadas, com relevo que permita a mecanização e "prontas para uso" possuem maior valor e melhor liquidez.

No estado de Mato Grosso os resultados econômicos das safras de grãos e algodão nos últimos anos têm sido satisfatórios, sendo alavancados pela alta do dólar, elevados níveis de produtividades e aumento da demanda internacional.

O mercado imobiliário de terras da região, assim como em outras fronteiras agrícolas do Brasil, utiliza-se de uma condição de pagamento indexado na cotação da saca de soja, usualmente, adota-se um certo valor como sinal e o restante do pagamento é parcelado, na média, em até 05 anos.

Ressalta-se que a partir de janeiro de 2020, a cotação da saca da soja registrou ganho de quase 100%, saindo de cotações médias de R\$ 80 para os atuais R\$ 140 a R\$ 160 por saca.

As negociações em soja costumam ocorrer com produtores que já atuam na região, que produzem o grão em escala e que conseguem destinar parte da sua produção para expansão das suas lavouras, mesmo com os preços da soja oscilando no mercado.

Nota-se que proprietários e agentes do mercado de terras ainda não conseguiram equilibrar os preços das terras com esta nova situação da soja, principalmente quando a negociação é tratada em dinheiro e à vista.

2.1.1 Mercado Local de Terras

Na região de influência da Usinas Itamarati, que engloba os municípios de Barra do Bugres, Nova Olímpia e Denise predominam terras mistas a arenosas, topografias planas e onduladas, com altitude média de 300 m e vegetação característica de florestas de transição.

A valorização das terras locais é influenciada principalmente pelas proporções de áreas exploradas e agricultáveis (refletido no presente caso pelo índice agrônômico). Em menor importância leva-se em conta o porte e distância da propriedade em relação ao asfalto.

As características edafoclimáticas favoráveis, aliado a presença de duas grandes usinas de açúcar e álcool fizeram com que as melhores terras da região fossem destinadas ao cultivo da cana de açúcar. Estas áreas são majoritariamente de propriedade das usinas Itamarati e Barralcoal, fornecedores ou de terceiros em contratos de arrendamento de médio e longo prazo.

Dentro deste contexto regional, nota-se poucas fazendas de maior porte para venda no mercado. Os agentes consultados indicam que predominam fazendas de menor porte e com altos índices de exploração (entre 50% - 80%), evidenciando que as terras locais foram desmatadas antes da legislação ambiental atual.

Devido às restrições ambientais e dificuldades em obter novas licenças para desmate, a expansão das lavouras, assim como ocorre em grande parte do estado, passou a ocupar áreas de pastagens agriculturáveis, ou seja, terras planas e já exploradas que, com as devidas correções do solo, conseguem atingir bons índices de produtividade. As áreas ocupadas por vegetação nativa estão posicionadas em locais distantes do asfalto e, são ofertadas principalmente para compensação ambiental.

A região em estudo é caracterizada por fazendas desenvolvidas. A expansão das lavouras de grãos ou dos canaviais deve seguir avançado sobre áreas de pastagens agricultáveis, com as devidas correções do solo.

A demanda por terras de lavouras é representada principalmente por produtores que atuam no local, fornecendo cana ou arrendando terras para as usinas. Em menor escala, ainda é possível observar grandes grupos de investidores nacionais e internacionais que buscam o ganho com a transformação de áreas de pastos em lavouras.

Em outro segmento de mercado, principalmente em direção ao município de Barra do Bugres, destaca-se também atividades pecuárias, que demandam áreas desmatadas contendo boa disponibilidade de aguadas.

A demanda atual por grandes extensões de terra deve estar ligada a empresas que já atuam na região, em busca de expansão e ou investidores internacionais, que contam com a variação cambial favorável e que buscam investir em:

- (i) terras em desenvolvimento, bem localizadas e com documentação em ordem, visando retornos de pequeno e médio prazo com a transformação destas áreas em fazendas produtivas (modelo de negócio da BRASILAGRO) ou;
- (ii) terras em franca produção com contratos de arrendamento de longo prazo visando retornos anuais da ordem de 3% a 4% com a renda, além do ganho com a valorização anual das terras, com posição de baixo risco pelo fato de não operar na agricultura (modelo de negócio da RADAR, BROOKFIELD e PATRIA INVESTIMENTOS).
- (iii) terras em franca produção, bem localizadas e com documentação em ordem, para expansão de grandes produtores que atuam na região, visando a maximização da sua operação e das maquinárias agrícolas, em negociações que envolvem o pagamento em sacas de soja.

2.1.2 Valores Praticados

Cotação da saca de soja

Nos últimos meses, a cotação da soja no Brasil alcançou pico de preço por conta da desvalorização do Real. Os valores registrados nos últimos meses apontam para cotações médias superiores a R\$ 130,00 por saca.

A análise de avaliação utilizou como base o valor médio dos últimos 12 meses da saca de soja, assumindo como premissa o valor referencial de R\$ 160,00 por saca.

3

ANÁLISE DE VALOR

CBRE

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- A Fazenda Feliz Terra é caracterizada como uma propriedade rural de médio porte, com alto nível de exploração, contendo aproximadamente 79% das terras formadas em canaviais.
- A propriedade integra um grande bloco de terras cultivado com cana, que abastasse a Usina Itamarati, localizada a 2 km da Fazenda Feliz Terra.
- As terras em avaliação possuem fácil acesso para usina e para zona urbana de Nova Olímpia, segmentada por vias asfaltadas da usina e posicionada a 5 km da Rodovia MT-358 (asfaltada).
- Segundo informações do contratante, as terras estão arrendadas até 2028, pelo montante anual aproximado de R\$ 8,61 toneladas de cana por hectare, o que resulta em baixo rendimento quando comparado com o preço de terras na região.
- De maneira geral o mercado imobiliário de terras do Mato Grosso utiliza-se de uma condição de pagamento indexado na cotação da saca de soja, usualmente, adota-se um certo valor como sinal e o restante do pagamento é parcelado, na média, em até 05 anos. Ressalta-se que a partir de janeiro de 2020, a cotação da saca de soja registrou ganho de quase 100%, saindo de cotações médias de R\$ 80 para os atuais R\$ 140 a R\$ 160 por saca.
- Os preços do ATR de açúcar também seguem em alta, atingindo cotações médias de R\$ 130 a R\$ 150 por tonelada de cana.
- Por fim, estima-se que a Fazenda Feliz Terra apresenta potencial de venda para (i) investidores que visam a renda atual e eventualmente renegociar o contrato de arrendamento com UISA, (ii) produtores locais interessados em adquirir áreas para expansão de suas atividades e (iii) a própria UISA para controlar e ampliar sua produção própria de cana-de-açúcar.

3.1.2 Raciocínio de Valor

Metodologia

A definição do valor de mercado para o imóvel foi feita em conformidade com as normas e utilizando os métodos que refletem de maneira mais fiel a realidade do mercado local.

O presente trabalho buscou estimar uma faixa de valor de venda para as terras com base em duas metodologias, o Método Comparativo de Mercado e o Método da Renda.

O método comparativo é uma referência de valor das terras no mercado, mas desconsidera as bases contratuais do arrendamento, e busca apontar o valor do imóvel para um produtor local, que deseja adquirir as terras para expandir sua produção.

Já o método da renda é uma referência de valor das terras com base na sua receita atual e no seu potencial de geração de receita com a revisão do contrato de arrendamento, e busca apontar o valor do imóvel para um investidor, que deseja adquirir as terras como fonte de renda no longo prazo.

Cabe reforçar que os critérios utilizados partiram do pressuposto que o imóvel se encontra totalmente legalizado, não existindo ônus ou gravames de qualquer ordem que possam impedir a comercialização do imóvel ou de suas partes constitutivas, no livre mercado.

a. Cenário 1 – Base Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Fazendas para Venda

Por este método, o valor de mercado aplicável a um imóvel é definido com base em evidências de mercado comparáveis, ou seja, imóveis semelhantes em oferta ou transacionados recentemente.

Estas evidências de mercado foram homogêneas através de ponderação de fatores, de forma a subsidiar a definição de uma faixa de valor.

Consideramos os seguintes fatores para a avaliação da gleba:

- **Fator Oferta** com um desconto de 10% a 15%, refletindo a elasticidade do mercado em questão, com base no desconto estimado para negociações em dinheiro;
- **Fator Local e Acesso**, que pondera conforme a distância da propriedade ao asfalto e aos principais polos consumidores da região.
- **Fator Terras**, equilibrando os preços com relação ao nível de exploração e qualidade das terras de cada propriedade, representado pelas proporções de cada classe de solo e qualificado pelo índice agrônomico;
- **Fator Porte**, pondera os preços devido a diferença de porte entre as fazendas, considerando que imóveis de pequeno porte concentram um maior valor unitário (por hectare);
- **Fator Benfeitorias**, pesou a quantidade e a funcionalidade das benfeitorias existentes em cada propriedade;

A homogeneização das amostras aponta para um valor médio de R\$ 43.577/ha, com um intervalo de confiança de R\$ 39.191/ha e R\$ 47.963/ha.

Portanto, considerando a área de 1.414 hectares da Fazenda Feliz Terra, os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Mercado da Fazenda Feliz Terra
Base Comparativos Diretos de Dados de Mercado
R\$ 55.400.000 a R\$ 67.800.000

As evidências de venda, com a homogeneização dos elementos, estão anexadas no Apêndice C.

b. Cenário 2 – Base Método da Renda | Capitalização Direta do Arrendamento das Terras

No cenário de venda para investimento, o valor do imóvel é estimado em função da receita potencial que o imóvel pode gerar admitindo-se uma rentabilidade esperada (yield) por um investidor, de modo a remunerar o capital investido de acordo com o mercado e os riscos envolvidos.

O valor é obtido pela capitalização da receita anual potencial, considerando uma taxa coerente com o mercado, que reflita o risco do investimento. O resultado indica o valor disponível para a aquisição do imóvel do ponto de vista do investidor.

Assim, o cálculo da capitalização direta é expresso na seguinte fórmula:

$$\text{Valor de Venda} = \frac{\text{Aluguel Potencial}}{\text{Taxa de Capitalização}}$$

Como referência na análise da renda da Fazenda Feliz Terra foram considerados dois cenários, o primeiro leva em conta a renda vigente do arrendamento firmado com a UISA. O segundo cenário considerado a capitalização da receita potencial de mercado, considerando um contrato de arrendamento com remuneração estabelecida em parceria sendo destinado 20% da produção para o proprietário da terra.

(i) Capitalização Direta – Arrendamento Atual

As principais premissas estão indicadas a seguir:

- Área dos canaviais: 1.135,62 ha;
- Arrendamento Vigente (ton): 8,61 ton/ha/ano, totalizando 8.700 ton;
- Cotação média da ton de cana: R\$ 144 por tonelada de cana;
- Receita anual: R\$ 1.407.508,00;
- Taxa de Capitalização da Receita: 4,0% a.a.

A próxima tabela apresenta os resultados desta análise:

Capitalização Direta	Receita Anual da Fazenda		
	130	144	158
Valor R\$ / Ton Cana			
Yield a.a.	1.266.757,56	1.407.508,40	1.548.259,24
4,00%	31.668.938,94	35.187.709,93	38.706.480,92

(ii) Capitalização Direta – Arrendamento Potencial

As principais premissas estão indicadas a seguir:

- Área dos canaviais: 1.135,62 ha;
- Arrendamento Vigente (ton): 18 ton/ha/ano, totalizando 20.441 ton;
- Cotação média da ton de cana: R\$ 144 por tonelada de cana;
- Receita anual: R\$ 2.943.527,00;
- Taxa de Capitalização da Receita: 4,0% a.a.

A próxima tabela apresenta os resultados desta análise:

Capitalização Direta			
	Receita Anual da Fazenda		
Valor R\$ / Ton Cana	130	144	158
Yield a.a.	2.649.174	2.943.527	3.237.880
4,00%	66.229.358	73.588.176	80.946.994

c. Análise de Sensibilidade

A próxima tabela resume os resultados encontrados:

Metodologia	Conservador	Neutro	Otimista
Venda para Ocupação - Base Comparativos de Mercado	R\$ 55.400.000,00	R\$ 61.600.000,00	R\$ 67.800.000,00
Venda para Investimento - Base Método da Renda (Capitalização da Receita Atual)	R\$ 31.670.000,00	R\$ 35.190.000,00	R\$ 38.700.000,00
Venda para Investimento - Base Método da Renda (Capitalização da Receita Potencial)	R\$ 66.230.000,00	R\$ 73.600.000,00	R\$ 80.946.000,00

Nota-se que o valor atual do arrendamento apresenta baixa remuneração quando comparado com o preço médio de terras na região.

Desta forma, entende-se que o valor de mercado do imóvel deve estar alinhado com base no preço de terras da região entre R\$ 56.000.000 e R\$ 68.000.000, dentro de uma faixa que pode atingir tanto produtores rurais como investidores interessados em renegociar o contrato de arrendamento atual.

3.2 VALORAÇÃO

3.2.1 Considerações Finais

Para efeito de avaliação, foi assumido que não há questões ambientais, ocupacionais, documentais e relativos à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Por fim, a avaliação considera o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.

3.2.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para venda da Fazenda Feliz Terra, na data de 05 de abril de 2023, estava em torno de: **RS 61.600.000,00 (Sessenta e Um Milhões e Seiscentos Mil Reais).**

FOTOGRAFIAS

a. Fazenda Feliz Terra



IMEDIAÇÕES DA FAZ. FELIZ TERRA – MT-358



VISTA DA ESTRADA DE ACESSO A PARTIR DA UISA



ALINHAMENTO DIVISA SUDESTE



ALINHAMENTO DIVISA LESTE



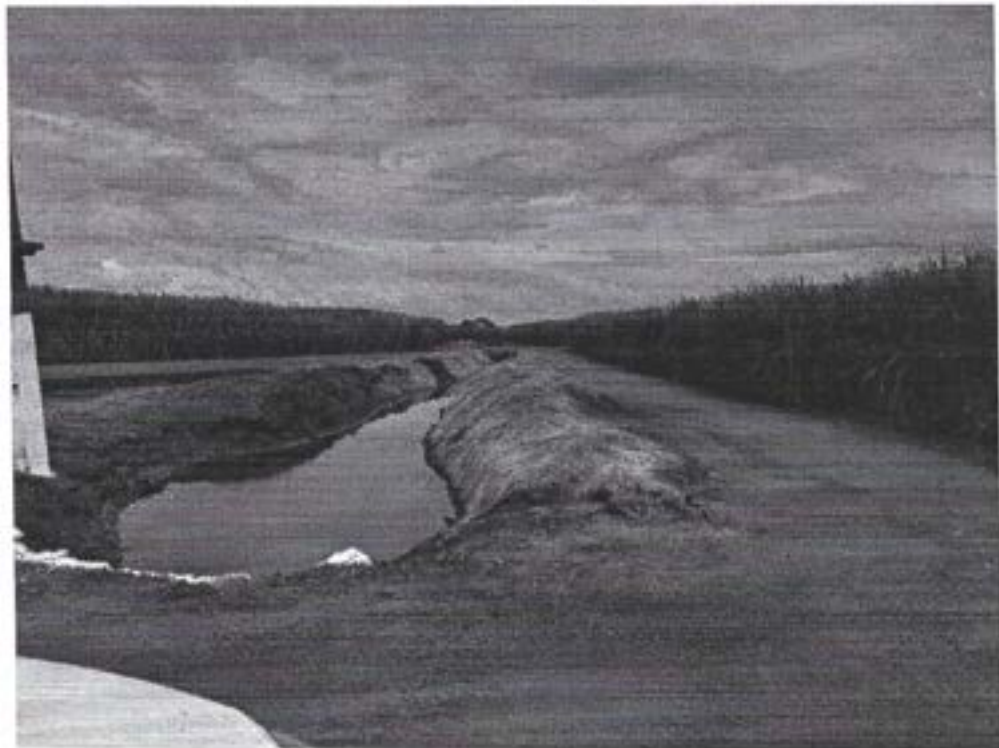
RÉPRESA DO CÓRREGO SÃO LOURENÇO – DIVISA LESTE



DIVISA LESTE JUNTO DE APP



CANAL DE VINHAÇA A PARTIR DA DIVISA LESTE



CANAL DE VINHAÇA NA PORÇÃO NORTE



CARREADOR INTERNO SENTIDO LESTE – OESTE



CARREADOR INTERNO DA PORÇÃO CENTRAL DA FAZENDA