

RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

FAZENDA CAIUÁ

Neva Olimpia, MT

P.VAL GBT.168/23

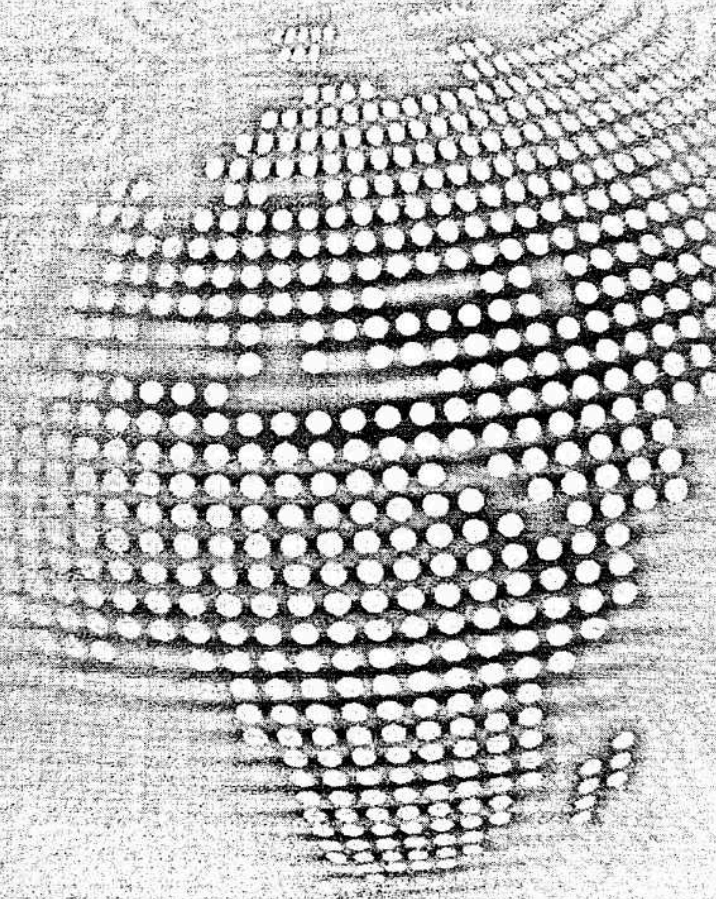
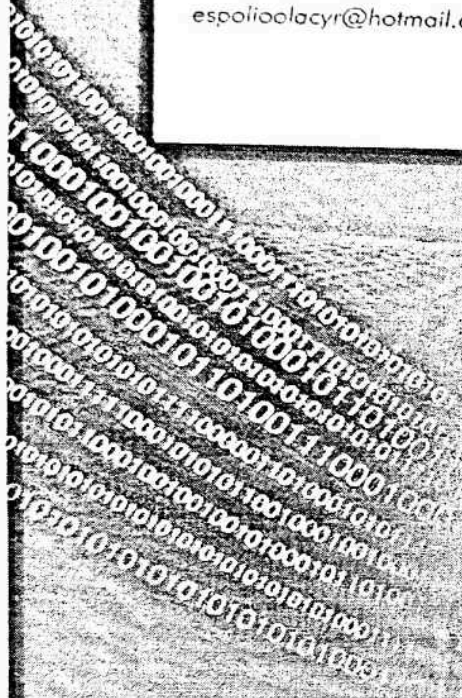
ESPOLIO DE OLACYR F. DE MORAES

Aos cuidados do inventariante:

Ernesto V. Passari

espolioolacyr@hotmail.com

CBRE



ÍNDICE

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO	4
RELATÓRIO DE VALORAÇÃO	14
1. ANÁLISE DO IMÓVEL	15
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	16
1.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS	24
2. CONDIÇÕES DE MERCADO	25
2.1 O MERCADO IMOBILIÁRIO LOCAL (TERRAS AGRICULTÁVEIS)	26
3. ANÁLISE DE VALOR	29
3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR	30
3.2 VALORAÇÃO	34
APÊNDICES	
A. FOTOGRAFIAS	35
B. EVIDÊNCIAS DE MERCADO	44

CBRE

SUMÁRIO EXECUTIVO

fls. 241

4

SUMÁRIO DE VALORAÇÃO

CBRE

SUMÁRIO EXECUTIVO



Data do Relatório	05 de abril de 2023;
Avaliadora	CBRE Consultoria do Brasil Ltda. <i>A CBRE estabeleceu-se no Brasil em 1979 e se orgulha de ter constituído uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. Hoje a CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente, com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, Belo Horizonte e Curitiba.</i>
Destinatário	Espolio de Olacyr F. de Moraes
Objetivo	Determinar o valor de mercado para venda da fazenda;
Finalidade	Venda;
Instrução	Conforme proposta P.VAL.GBT.168/23 de 23/02/23;
Objeto	Fazenda Caiuá;
Tipo	Imóvel rural;
Localização	Rodovia MT-358, altura do km 08, Zona rural do município de Nova Olimpia, estado de Mato Grosso, Brasil.
Descrição do Imóvel	Imóvel rural de médio porte situado nas imediações da UISA (Usina Itamaraty). Atualmente possui cerca de 64% das suas terras ocupadas por cana-de-açúcar, com contrato de arrendamento com a UISA. O restante das terras está ocupado por vegetação e áreas de preservação permanente.

CBRE

SUMÁRIO EXECUTIVO

Área

Total: 1.571,72 ha;

Em cana: 1.011,80 ha;

Nota: a área total foi extraída da matrícula do imóvel e dos demais documentos cadastrais. A porção explorada em cana considerada a área indicada do contrato de arrendamento.

Titulação

O imóvel está registrado nas matrículas nº 12.926, 12.927 e 12.928 no RGI da Comarca de Barra do Bugres/MT, consta como propriedade de OLACYR FRANCISCO DE MORAES.

Para efeito deste trabalho, assumimos que não há questões relativas à titularidade que possam impedir a venda do imóvel ou influenciar o seu valor de mercado.

Considerações de Valor

A Fazenda Caiuá é caracterizada como uma propriedade rural de médio porte, com alto nível de exploração, contendo aproximadamente 67% das terras formadas em canaviais.

A propriedade integra um grande bloco de terras cultivado com cana, que abastasse a Usina Itamarati (UISA), localizada a 11 km da Fazenda Caiuá.

As terras em avaliação possuem fácil acesso para usina e para zona urbana de Nova Olimpia, com extensa frente para a 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 da 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 (esteira).

CBRE

SUMÁRIO EXECUTIVO

Condições de Valoração	<p>Por fim, estima-se que a Fazenda Caiuá 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.</p> <p>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.</p> <p>Por fim, a avaliação considera o imóvel no estado em que se encontrava na data de valoração.</p>
Data de Valoração	05 de abril de 2023;
Opinião de Valor	R\$ 60.000.000,00 (SESSENTA MILHÕES DE REAIS);

CBRE

BASES DE VALORAÇÃO

Conformidade com as Normas de Avaliação

Os procedimentos e metodologias adotados pela CBRE estão de acordo com a norma brasileira para avaliação de bens imóveis – NBR 14.653 (Parte 1 a 4) da ABNT – e com o “Red Book” do RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) da Grã-Bretanha, reconhecida mundialmente e amplamente utilizada em trabalhos de consultoria imobiliária. Além disso, observamos também as recomendações do IVSC (International Valuation Standards Council).

Valor de Mercado

A valoração baseia-se no conceito de “Valor de Mercado”, definido pelo Red Book como:

“A estimativa do montante mais provável pelo qual, à data de avaliação, uma propriedade, após um período adequado de comercialização, poderá ser transacionada entre um vendedor e um comprador decididos, em que ambas as partes atuaram de forma esclarecida e prudente, e sem coação.”

CBRE

BASES DE VALORAÇÃO

Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valorção (o "RELATÓRIO") foi elaborado pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE") exclusivamente para ESPOLIO DE OLACYR F. DE MORAES ("CLIENTE"), de acordo com os termos da proposta/contrato P.VAL.GBT.168/23, de 23 de fevereiro de 2023 celebrada entre a CBRE e o CLIENTE ("PROPOSTA"). O RELATÓRIO é confidencial e de uso exclusivo pelo CLIENTE e por qualquer outro destinatário identificado neste documento, estando o CLIENTE e os destinatários proibidos de divulgar o RELATÓRIO a quaisquer terceiros, salvo se expressamente autorizados pela CBRE nos termos da PROPOSTA.

Caso a CBRE tenha expressamente concordado (por meio de uma carta de autorização) que outras pessoas ou entidades além do CLIENTE ou dos destinatários aqui identificados possam fazer uso ou se basear no RELATÓRIO ("PARTE AUTORIZADA" ou "PARTES AUTORIZADAS"), a CBRE não terá responsabilidade adicional para com qualquer PARTE AUTORIZADA do que teria se tal parte fosse qualificada como CLIENTE na PROPOSTA.

A responsabilidade máxima da CBRE para com o CLIENTE, destinatários e qualquer PARTE AUTORIZADA, independentemente se decorrente, em conexão com ou em virtude deste RELATÓRIO e/ou com a PROPOSTA, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, não excederá o valor total da PROPOSTA.

Sujeito aos termos da PROPOSTA, a CBRE não se responsabiliza por lucros cessantes, perdas ou danos indiretos, independentemente do motivo de que tenha sido originada, por descumprimento contratual, negligência ou outra forma, decorrentes ou relacionados a este RELATÓRIO.

Caso algum terceiro que não seja o CLIENTE, o DESTINATÁRIO ou uma PARTE AUTORIZADA tenha acesso a este Relatório, tal terceiro terá acesso apenas para fins informativos e não pode fazer uso do mesmo. O terceiro não poderá se basear no RELATÓRIO para qualquer finalidade e a CBRE não se responsabiliza por qualquer perda ou dano que o terceiro possa sofrer (direto ou indireto) como resultado do uso não autorizado deste RELATÓRIO ou ainda em virtude do terceiro ter se baseado nele para qualquer finalidade. A CBRE não se compromete a fornecer informações adicionais ou corrigir quaisquer imprecisões no RELATÓRIO.

Nenhuma das informações deste RELATÓRIO constitui aconselhamento, sugestão ou orientação quanto à decisão de celebrar qualquer forma de transação ou operação.

Se qualquer pessoa, física ou jurídica, não entender este aviso legal, é recomendado procurar aconselhamento jurídico independente.

CBRE

BASES DE VALORAÇÃO

Condições e Limitações

Sem prejuízo das demais reservas realizadas pela CBRE no presente documento, os trabalhos realizados estão sujeitos às condições e limitações descritas a seguir:

1. O trabalho realizado não buscou exaurir todos os aspectos referentes ao tema do presente relatório e, portanto, não obrangeu necessariamente todas as questões aplicáveis, seja sobre mercado, ambiente macroeconômico, potencial do imóvel ou do empreendimento ou mesmo apontou possíveis erros nas informações subjacentes, casos de fraude ou atos ilegais, se houver;
2. As análises, opiniões, projeções, premissas, estimativas e declarações futuras constantes no presente relatório têm por embasamento, em grande parte, expectativas atuais, dentro das condições de mercado e conjuntura econômica na data da realização do relatório, além de estimativas sobre eventos futuros e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar os negócios, o setor de atuação, a situação financeira e os resultados operacionais e prospectivos do empreendimento. Estas estimativas e declarações estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que atualmente dispomos. Havendo modificações no cenário econômico ou mercadológica, poderá haver alterações significativas nos resultados informados e conclusões do presente relatório;
3. "As palavras "acredita", "pode", "poderá", "estima", "continua", "antecipa", "pretende", "espera" e expressões similares que aparecerem no relatório têm por objetivo identificar projeções, estimativas e declarações futuras e se referem apenas à data em que foram expressas, sendo que não temos a obrigação de atualizar ou rever quaisquer dessas estimativas em razão da ocorrência de nova informação, de eventos futuros ou de quaisquer outros fatores. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em garantia de um desempenho futuro. Os reais resultados e projeções podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras. Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e declarações acerca do futuro constantes em nosso relatório podem não vir a ocorrer e, ainda, os resultados futuros e desempenho do empreendimento podem diferir substancialmente daquelas previstas no presente relatório;
4. Poderá haver diferenças entre os resultados projetados e os reais porque os eventos e circunstâncias frequentemente não ocorrem como o esperado e essas diferenças podem ser materiais. Por conta dessas incertezas, um potencial vendedor, comprador, investidor ou qualquer parte interessada não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de transação ou investimento, sendo que o presente relatório não deve ser considerado como uma recomendação de compra, venda ou investimento. Uma transação efetiva nem sempre reflete tais elementos, podendo incluir outros, e, conseqüentemente, não ocorre necessariamente aos valores estimados apontados no presente relatório;
5. No melhor conhecimento da CBRE, consideraremos que todas as informações e documentos recebidos para análise são verdadeiros, corretos, completos e suficientes para elaboração do relatório. A CBRE não se responsabiliza pela veracidade das informações que serviram de base para a elaboração das premissas adotadas, conforme listadas a seguir:
 - (a) Passadas para nós pelo proprietário do imóvel e/ou pelo destinatário do presente relatório;
 - (b) Elaboradas por terceiros, inclusive fundações, entidades governamentais e outras pessoas, naturais ou jurídicas, públicas ou privadas;
 - (c) Fornecidas por participantes do mercado (corretores, proprietários etc.);
6. O presente relatório foi devidamente revisado pelo destinatário para confirmar se os procedimentos realizados foram consistentes com os objetivos propostos ou quanto a possíveis divergências em relações às informações recebidas;
7. Não faz parte do escopo do nosso trabalho a realização de um auditoria de tais premissas citadas acima, inclusive de informações e documentos recebidos de nossos clientes ou terceiros. Deste modo, ao adotá-las como base, a CBRE presume sua veracidade e completude. Cabe a um potencial interessado a realização de auditorias para a verificação da veracidade e adequação de todos os documentos e informações utilizados. Recomendamos às partes relacionadas anteriormente que tomem todas as medidas necessárias para mitigar os riscos envolvidos, como no caso de uma

CBRE

transação de compra e venda, investimento ou emissão de dívida relacionadas ao imóvel, inclusive prevendo mecanismos de defesa para as demais partes;

8. Ao realizar este trabalho, a CBRE não está fazendo qualquer tipo de julgamento acerca da capacidade das partes relacionadas ao objeto do presente relatório ou qualquer negócio a ele vinculado, seja um estruturador de veículo de investimento, coordenador, construtora, administrador, auditor etc., em realizar suas funções adequadamente e competentemente e/ou conforme as projeções por nós estimadas. Ressaltamos que a CBRE não tem qualquer tipo de controle ou exerce qualquer tipo de influência sobre as decisões tomadas antes, durante e depois da entrega do presente relatório e, portanto, sua responsabilidade fica limitada apenas à elaboração desse relatório, com base nas informações de mercado disponíveis naquele momento e demais condições aqui informadas;
9. A CBRE declara e garante não ter qualquer controle ou participação, inclusive financeira, nas decisões sobre os contratos ou serviços prestados por terceiros (gestão, administração etc.) relacionados ao objeto do relatório a ser produzido, sejam eles passados, presentes ou futuros, ressaltando que não existe qualquer garantia de que as receitas, despesas, custos e investimentos utilizados nas análises de valor serão efetivamente realizados;
10. Não serão consideradas quaisquer despesas de venda, aquisição ou de tributação que possam surgir em caso de alienação do objeto do presente relatório;
11. Não consideraremos qualquer saldo pendente de hipotecas, garantias, empréstimos ou quaisquer outras dívidas que possam existir para com o objeto do trabalho, sejam em termos de principal ou dos juros relativos ao mesmo;
12. Não consideraremos quaisquer acordos entre empresas ou quaisquer obrigações ou outros encargos;
13. Não serão considerados quaisquer incentivos fiscais ou de outra natureza por parte dos governos federal, estadual ou municipal. Será assumido que o objeto do presente documento cumpre os requisitos da legislação em vigor quanto à saúde, segurança, encargos trabalhistas e responsabilidade civil;
14. Não serão realizadas quaisquer pesquisas sobre a situação financeira dos ocupantes atuais do imóvel, se houver, sendo considerado que eles cumprem com suas obrigações financeiras, que não há atraso ou inadimplência na quitação de suas obrigações ou que haja quaisquer descumprimentos contratuais ou das leis;
15. Todos os cálculos serão baseados na análise das qualificações físicas do objeto em estudo e de informações diversas levantadas no mercado, que são tratadas adequadamente para serem utilizadas na determinação do valor deste objeto;
16. Se algum dos dados ou hipóteses em que o presente relatório se basear for posteriormente considerado como incorreto, nossas conclusões de valores também podem e devem ser reconsideradas;
17. Foram consideradas as condições gerais do objeto do presente relatório, sendo que todas as medidas citadas são aproximadas;
18. A CBRE não realizou medições *in loco*, tanto do terreno quanto das benfeitorias do imóvel, se existentes;
19. Na falta de informações precisas, foram adotadas premissas estimadas baseadas na experiência da CBRE, sendo passíveis de revisão e alteração do trabalho, caso tais informações sejam comprovadas ou complementadas com novas evidências;
20. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
 - (a) Não existem condições do solo anormais nem vestígios arqueológicos presentes que possam afetar adversamente a ocupação, atual ou futura, e o desenvolvimento ou o valor do objeto em estudo;
 - (b) O imóvel possui um título firme e alienável, livre de qualquer ônus ou restrições;

- (c) Não há melhorias feitas pelos inquilinos, se houver, que irá afetar materialmente a nossa opinião sobre a renda que seria obtida na revisão ou renovação;
21. A CBRE não foi instruída a fazer investigações em relação à presença ou potencial de contaminação no imóvel ou a presença potencial de outros fatores de risco ambiental. Assim, não realizamos nenhum levantamento topográfico ou avaliação ambiental e não investigamos dados históricos ou de usos anteriores, no imóvel ou quaisquer adjacentes, para poder determinar se o imóvel está ou esteve contaminado. Na falta de qualquer informação em contrário, assumiu-se que:
- (a) O imóvel é livre de contaminação e não é adversamente afetado por qualquer lei em vigor ou propostas ambientais;
- (b) Qualquer atividade realizada no imóvel é regulada pela legislação ambiental e devidamente licenciada pelas autoridades competentes;
22. As tendências e riscos a serem identificados no presente relatório não foram considerados restritivos, sendo que poderá haver considerações que não fomos capazes de identificar dentro do prazo para a realização do presente trabalho. Além disso, mudanças nas condições e regulamentos do respectivo mercado podem impactar os riscos identificados e criar outros após a apresentação do presente relatório;
23. A CBRE não se pronuncia se as premissas consideradas nas projeções financeiras estão corretas ou em relação à probabilidade de os resultados futuros do empreendimento atingirem os valores projetados. Deve-se enfatizar que a realização real futura da projeção depende da validade contínua das suposições nas quais elas se baseiam. Qualquer conselho, opinião ou recomendação fornecida pela CBRE como parte do trabalho não deve constituir qualquer forma de garantia que a CBRE determinou ou previu eventos ou circunstâncias futuras;
24. Nosso relatório será de uso exclusivo do destinatário a quem se dirige e para a finalidade aqui definida, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros, seja à totalidade ou parte de seu conteúdo;
25. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, (i) pelas afirmações feitas em âmbito do relatório de avaliação, inclusive em hipóteses de cenários ideais exemplificativos de possíveis resultados provenientes de operações com o imóvel avaliado, e (ii) pelo retorno do investimento a ele relacionado;
26. A CBRE não assume qualquer responsabilidade, direta ou indireta, civil ou administrativa, por qualquer tipo de perda ou prejuízo resultante da interpretação de informações contidas no relatório de avaliação, efetuada por terceiros, ou mesmo representados por seus administrador e/ou gestores, bem como pelas pessoas responsáveis pela constituição de veículos financeiros, pelo coordenador líder destes e/ou pelos potenciais investidores.
27. A visita foi realizada em 23 de abril de 2023.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Independência

Ressaltamos que a relação entre a CBRE e ESPOLIO DE OLACYR F. DE MORAES não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.

Atestamos que não temos interesse presente ou futuro no imóvel objeto de análise deste trabalho e que nem os honorários ou quaisquer outros custos relacionados à execução desta avaliação estão condicionados a nossa opinião de valor sobre o imóvel aqui expressa.

Conflito de Interesses

Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.

Responsabilidade

Este relatório é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para o fim específico aqui definido, não aceitando qualquer responsabilidade atribuída a terceiros à totalidade ou parte de seu conteúdo.

Publicação

Nenhuma parte do nosso relatório, nem quaisquer referências, pode ser incluída em qualquer documento, circular ou declaração nem publicadas em qualquer forma sem a nossa autorização prévia por escrito da forma e contexto em que ele aparecerá.

Atenciosamente,

Odemir J. R. Vianna, MRICS, RICS RV

CREA N.º 172.783/D

Diretor

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9180

E: odemir.vianna@cbre.com

Eduardo Pereira da Silva, MRICS, RICS RV

Engenheiro Agrícola

Gerente

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 99249 5970

E: eduardo.silva@cbre.com

CBRE

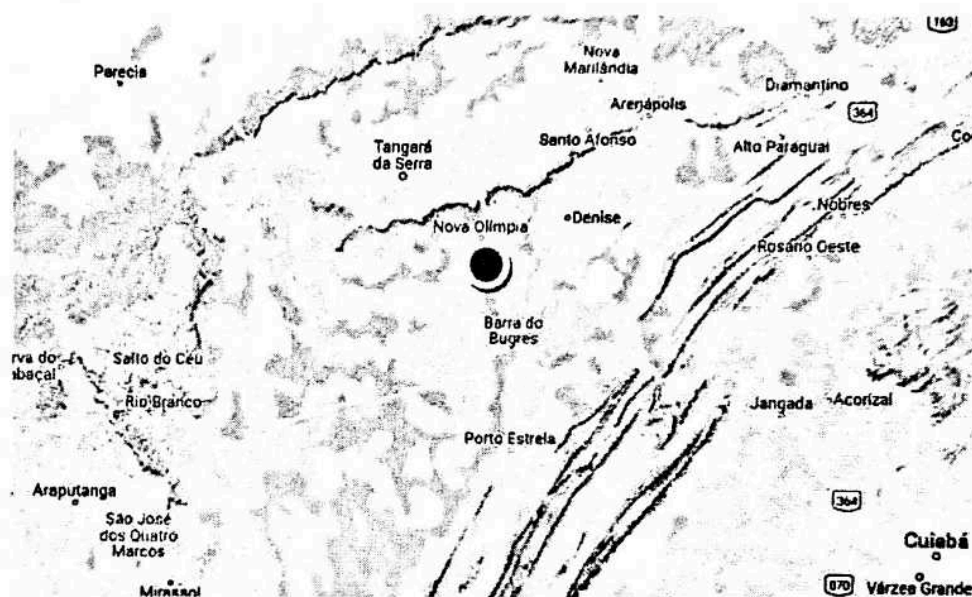
1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

1.1.1 Localização e Acesso

A Fazenda Caiuá localiza-se entre o km 08 e o km 12 da Rodovia MT-358, zona rural do município de Nova Olímpia, estado de Mato Grosso, Brasil.

Nova Olímpia está inserida na mesorregião sudoeste mato-grossense e na microrregião de Tangará da Serra, que integra os municípios de Tangará da Serra, Barra do Bugres, Nova Olímpia e Denise.

Tangará da Serra, principal núcleo de negócios da região, dista cerca de 240 km da capital Cuiabá e 38 km das instalações agroindustriais da Usinas Itamarati, com sede na Fazenda Guanabara, na Rodovia MT-358 altura do km 25,3, zona rural de Nova Olímpia/MT.

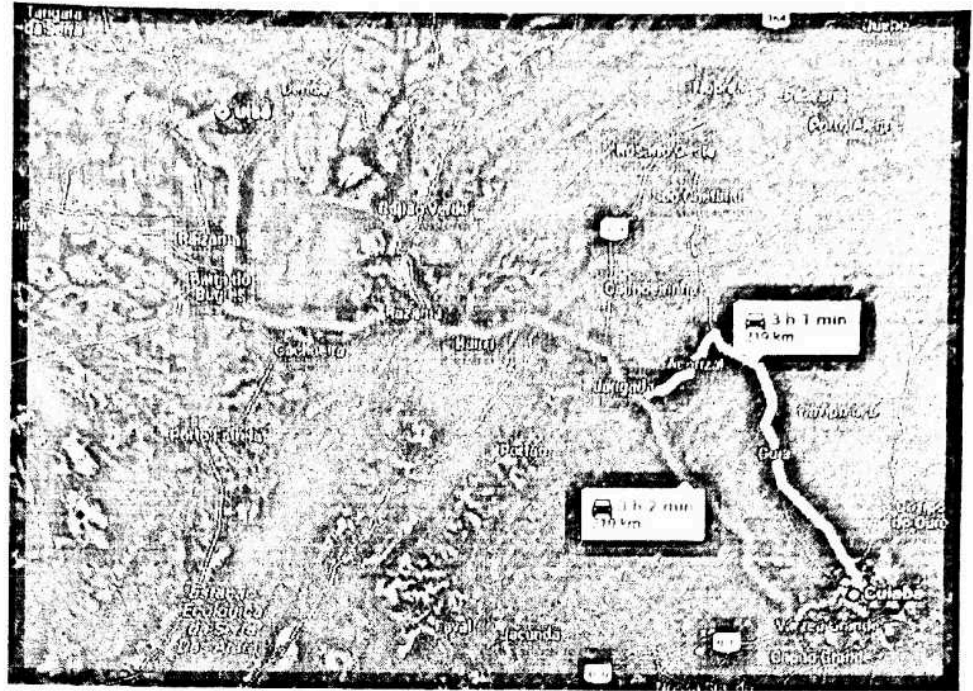


PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

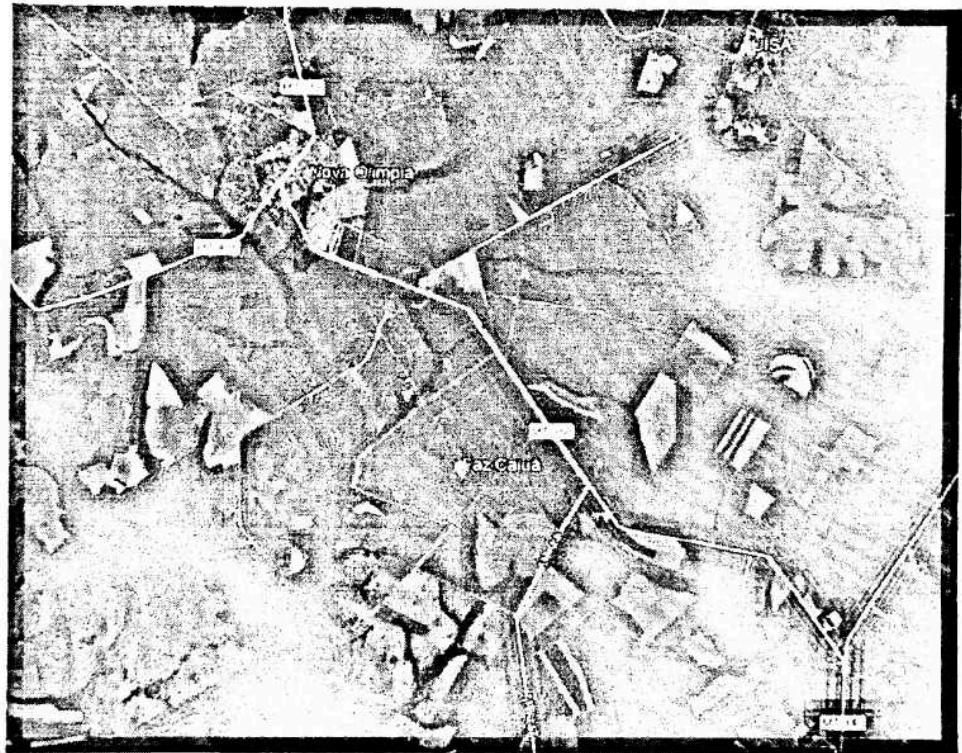
O deslocamento pela região é realizado através das rodovias asfaltadas BR-163 (Cuiabá – Jangada), MT-246 (Jangada – Barra do Bugres) e MT-343/358 (Barra do Bugres – Tangará), que, apesar do intenso movimento de caminhões, apresentam boas condições de trafegabilidade.

A malha viária que atende as diversas fazendas da região se conecta em alguns pontos com estradas particulares da Usinas Itamarati, asfaltadas e em bom estado de conservação.

Os próximos mapas apresentam a situação de acesso da propriedade:



SITUAÇÃO DE ACESSO – TRECHO ENTRE CUIABÁ E A UISA

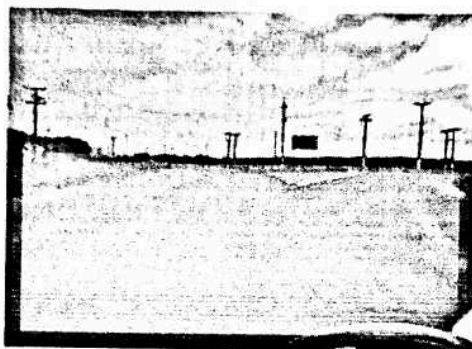


SITUAÇÃO DA FAZ. CAIUÁ PERANTE NOVA OLÍMPIA E A USINA ITAMARATI

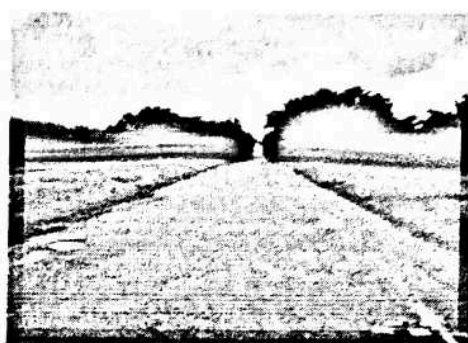
CBRE

Como referência, pode-se destacar as seguintes distâncias aproximadas do imóvel:

- 05 km de Nova Olímpia/MT;
- 08 km do Distrito de Assaí;
- 11 km da Usina Itamarati / Fazenda Guanabara (via estrada particular e MT-358);
- 28 km de Denise/MT;
- 29 km de Barra do Bugres e da Usina Barralcool (via MT-358 e MT-343);
- 115 km de Diamantino/MT;
- 210 km de Cuiabá/MT;



TREVO DE ENTRADA PARA A USINA
ITAMARATI A 11 KM DO IMÓVEL



ESTRADA VICINAL ENTRE A MT- 358 E
USINA ITAMARATI

1.1.2 Ocupação Circunvizinha

A principal referência da região é a cidade de Tangará da Serra, importante polo regional do sudoeste mato-grossense, com aproximadamente 105.000 habitantes (5º maior do estado), cuja economia se baseia na produção de grãos (soja e milho) e na agroindústria (beneficiamento de grãos e atividades sucroalcooleiras).

Em um raio maior de abrangência, considerando também os municípios vizinhos de Sapezal, Campos de Júlio e Campo Novo dos Parecis, com grandes extensões de terras em "chapadas", a atividade da soja representa 20% da produção do estado.

A atividade canvieira do Mato Grosso está concentrada em zonas de depressões, com baixas altitudes e constituída por terras com textura variável, representando 50% da produção canvieira do estado, produzindo aproximadamente 8.000.000 toneladas do produto por safra.

Na microrregião compreendida entre Nova Olímpia e Barra do Bugres destacam-se dois extensos blocos de terras explorados com lavouras de cana (aproximadamente 120.000 ha), abastecendo duas usinas do estado: Itamarati e Barralcool, respectivamente com capacidade anual de moagem de 6.000.000 toneladas e 2.300.000 toneladas de cana.

A Usinas Itamarati, com sede em Nova Olímpia, está entre as dez usinas no ranking brasileiro, sendo a maior produtora de açúcar e álcool no estado.

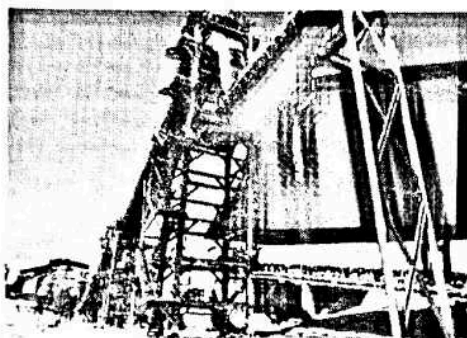
CBRE

Os canais encontram-se entremeados com pastagens artificiais, reservas legais e preservações permanentes, vindo em 2º plano pequenas lavouras de subsistências.

No extenso bloco formado pelos municípios de Denise, Nova Olímpia e Barra do Bugres, nota-se que a maior parte das terras ainda está ocupada por pastos, sendo as áreas com melhores qualidades de solo e relevo destinadas à lavoura.

O maior percentual de atividades agrícolas da região é o de Nova Olímpia (~30%), onde cerca de 80% das áreas de lavouras destinam-se aos cultivos da cana-de-açúcar, predominantemente realizados pelas Usinas Itamarati, vindo em 2º plano os fornecedores de cana (pequenas e médias propriedades).

Em Barra do Bugres, onde se concentram atividades canaveiras da Usina Barralcool, as explorações agrícolas perfazem índices inferiores a 10% da área do município, sobressaindo em extensão terras com atividades pecuárias.



Instalações da Usina Itamarati



Pastagens junto a MT-358

1.1.3 Características Físicas da Região

Clima da Região

Clima quente e úmido com temperatura média em torno de 25°C e precipitação média anual entre 1.750 e 1.800mm.

As coordenadas referenciais são de 14°47'02"S e 57°17'47"W, com altitude em torno de 230m.

A precipitação média anual gira em torno de 1.800mm.

Bacia Hidrográfica e relevo

Toda a extensa rede hidrográfica que serve o estado abrange grande parte das duas maiores bacias hidrográficas do Brasil: Amazônica e do Prata (ou Paraná), cujas águas estão separadas pela Chapada dos Parecis e pela Serra Azul.

A região em estudo insere-se na Bacia do Prata, na sub-bacia principal do Alto Paraguai, formada pelo Rio Paraguai e afluentes como os Rios Sepotuba, Cabaçal e Jauru.

CBRE

De acordo com a geomorfologia do estado de Mato Grosso, o local em estudo insere-se na seguinte unidade de relevo, a saber:

- "Depressão do Alto Paraguai", correspondendo a uma vasta superfície rebaixada e bastante conservada, com altitudes entre 120 m - 300m, estendendo-se desde a borda do Planalto dos Parecis e a terminação norte dos pantanais mato-grossenses.
- Planalto do Jauru, localizado na extremidade meridional do Planalto dos Parecis, desempenhando o papel de divisor entre as bacias do Alto Rio Guaporé e Alto Rio Paraguai, com superfícies em rampas dissecadas e altimetria decrescendo de norte a sul entre 600 m - 300 m.

Cobertura Vegetal

Conforme o Atlas Geográfico de Mato Grosso, observa-se na região do imóvel a predominância de vegetações do tipo cerrado e floresta estacional semidecidual.

Topografia

O relevo da região se caracteriza por possuir um ambiente plano e suavemente ondulado contendo extensas áreas rebaixadas de formação sedimentar recente.

Tipos de Solos

De acordo com o Mapa Pedológico do Estado do Mato Grosso, predominam na região do imóvel associações denominadas Neossolos Quartzarênicos e Latossolos Vermelho Amarelos.

1.1.4 Descrição: Fazenda Caiuá

Vistoria

A vistoria foi realizada no dia 23 de abril de 2023, acompanhada por funcionário da UISA.

Fazenda Caiuá

Trata-se de um imóvel rural de médio porte composto por 3 propriedades/matrículas contíguas e que encerram uma área titulada de 1.571,72 ha. Apresenta formato poligonal irregular, com topografia predominantemente plana, possui extensa frente para o asfalto da Rodovia MT-258 e faz divisa aos fundos com córrego Mineiro.

CBRE