

Tipos de Solos

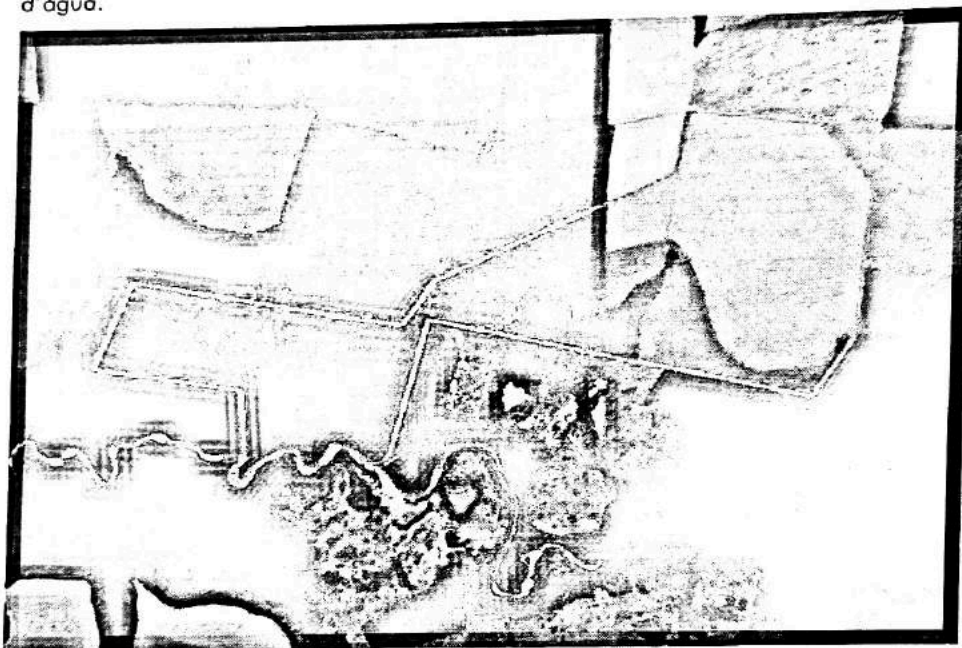
De acordo com o Mapa Pedológico do Estado do Mato Grosso, predominam na região do imóvel associações denominadas Latossolos Vermelhos Álicos.

De um modo geral são identificados em extensas áreas nas regiões Centro-Oeste, Sul e Sudeste do país, sendo responsáveis por grande parte da produção de grãos do país, pois ocorrem predominantemente em áreas de relevo plano e suave ondulado, propiciando a mecanização agrícola.

1.1.4 Descrição: Fazenda Jacutinga

Trata-se de um imóvel rural de médio porte composto matrícula única com área titulada de 741 ha. Apresenta formato poligonal irregular, com topografia predominantemente plana, sendo limitado ao sul pelo Rio Itiquira.

A vegetação nativa predominante na propriedade é do tipo cerrado de porte variado (cerrado médio e cerradões), observando matas de galerias margeando os cursos d'água.



Quase toda a área aberta e agricultável da fazenda está formada em lavouras de soja e milho, totalizando aproximadamente 450 ha. Uma pequena fração encontra-se com pastagens degradadas, sendo o restante ocupado por vegetação nativa e preservações.

Durante vistoria foi possível identificar a presença de rede de energia elétrica nas proximidades da fazenda. No interior do imóvel existem algumas edificações (04 casas rústicas, barracão e cobertura) em estado de abandono, exceção feita a uma residência reformada, porém sem valor comercial significativo.

Em relação ao solo, não foram fornecidos estudos específicos sobre a sua granulometria, no entanto foi possível verificar a presença de terras bem estruturadas e aparentando classes texturais argilosas. Uma parcela mais próxima ao Rio Itiquira apresenta um carácter mais arenoso.

Dentro deste contexto, a parcela de terras efetivamente explorada e intensamente manejada há muitos anos, enquadra-se na classe II de capacidade de uso, existindo condições propícias ao uso agrícola frequente, desde que praticadas intensas correções e adubações do solo.

No restante, tem-se áreas desmatadas arenosas e não corrigidas (classes IV e V) e frações brutas recobertas por vegetações nativas destinadas à preservação ambiental do imóvel e enquadradas como classe VIII.

Uso e Ocupação do Solo – Quadro de Áreas

O próximo quadro resume as áreas da fazenda conforme Ato Declaratório Ambiental - ADA:

| QUADRO DE ÁREAS ADA 2022 | | |
|---|---------------|-------------|
| Tipo de uso | Área (ha) | % |
| Cultivo de Soja | 450,00 | 61% |
| Outras Atividades (pastos degradados, estradas, etc). | 105,22 | 14% |
| Subtotal 01 – Área explorada economicamente | 555,22 | 75% |
| APP | 27,45 | 4% |
| Vegetação Nativa (RL) | 158,03 | 21% |
| Subtotal 02 - Área de Preservação e Cerrado | 185,48 | 25% |
| Total de Terras (1) | 740,70 | 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

- 80% (oitenta por cento), no imóvel situado em área de florestas;
- 35% (trinta e cinco por cento), no imóvel situado em área de cerrado;
- 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 Jacutinga, a propriedade encerra um bloco total de terras cadastradas ambientalmente equivalente a 741 ha, dos quais 215 ha encontram-se preservados, ou seja, 29% da área total. Seguindo as exigências do bioma cerrado do antigo código florestal, 20% das terras da Fazenda Jacutinga 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.

1.2 CONSIDERAÇÕES LEGAIS

1.2.1 Titulação

Recebemos cópia certidão de matrícula do imóvel, documento registrados no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itiquira/MT, datado de 14/10/2021, o imóvel é de propriedade de Olacyr Francisco de Moraes.

Principais informações dos documentos analisados:

| Matrícula | Fração | Área | Observação |
|-----------|-----------|--------|-----------------------|
| 4.903 | Jacutinga | 740,69 | 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 | CIB | Área (ha) | Valor da Terra Nua Tributável | Imposto | Contribuinte |
|-----------|-------------|-----------|-------------------------------|----------|----------------------------|
| Jacutinga | 1.934.857-6 | 740,60 | 5.775.046,20 | 8.662,56 | 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

No mercado imobiliário de terras da região de Itiquira, a valorização das propriedades é balizada principalmente pelas condições de acesso em relação ao asfalto e centros consumidores, destacando-se a Rodovia BR- 163, o Terminal Ferroviário Intermodal da Rumo e a cidade de Rondonópolis.

O tempo e proporção de área cultivada, além da qualidade das terras, também são fatores determinantes na atratividade comercial das fazendas da região.

Dentro deste contexto, o levantamento de mercado focou em fazendas com terras exploradas em grãos com altos índices de produtividade. As ofertas encontradas abrangem propriedades exploradas em grãos, de portes e proporções de explorações variáveis. Observa-se uma predominância de fazendas de médios portes e com altos índices de exploração (entre 70% - 90%).

Vale ressaltar que pelos bons resultados econômicos das últimas safras, há uma tendência dos proprietários rurais em não disponibilizar suas terras para a venda, limitando o nível de oferta deste tipo de mercadoria.

Estima-se que 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 dos maquinários agrícolas, em negociações que envolvem o pagamento em sacas de soja.

2.1.2 Pesquisa de Mercado

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.

Pesquisa de Mercado

A pesquisa de mercado realizada no mês março de 2023 buscou por fazendas de médio e grande porte, voltado para terras com níveis de exploração acima de 50%.

O levantamento selecionou 07 fazendas em oferta, com áreas que variam de 700 ha a 3.700 ha, com área média de 1.444 ha. Os preços pedidos encontram-se na faixa de R\$ 40.000/ha a R\$ 128.000/ha, o que equivale 250 a 800 em sacas de soja por hectare, variando com estágio de desenvolvimento e o nível de exploração de cada propriedade.

Observa-se que os preços de terras seguem uma tendência de queda conforme os níveis de exploração das terras com lavouras diminuem. Nota-se que a faixa de preço superior é composta majoritariamente por terras com altos índices de exploração, com valores oscilando entre R\$ 80.000 e R\$ 120.000 por hectare agricultável.

Como referência, agentes do mercado local foram consultados. Atribuem preços para áreas de lavouras entre 700 e 800 sacas por hectare de área plantada, podendo atingir 1000 sacas em algumas chapadas mais altas produtoras de sementes.

As evidências de mercado estão anexadas no Apêndice C.

3.1 CONSIDERAÇÕES DE VALOR

3.1.1 Fatores-chave de Valoração

- A Fazenda Jacutinga é caracterizada como uma propriedade rural de médio porte, com aproximadamente 61% das terras formadas em lavouras de grãos mecanizadas, com potencial de expansão com a recuperação e transformação das frações com pastagens degradadas (10% das terras).
- A propriedade integra um grande bloco de terras cultivado com grãos de alta produtividade, posicionado entre a Rodovia MT-370 e o Rio Itiquira na macrorregião de Rondonópolis.
- A região possui fácil acesso para vias asfaltadas (rodovias MT-370 e BR-163) e boas condições de escoamento da produção através do Terminal Intermodal de Rondonópolis;
- Segundo informações do contratante, as terras estão arrendadas até 2025 pelo montante anual escalonado entre 15 e 16 sacas de soja por hectare agricultável.
- 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.
- Na presente avaliação foi considerado o valor referencial de R\$ 160,00 para a saca de soja de 60 kg, com base na cotação média dos últimos meses nas principais praças de Mato Grosso.
- As negociações terras costumam ocorrer com produtores que já atuam na região, que produzem em escala e que conseguem destinar parte da sua produção para expansão das suas lavouras.
- Nota-se que proprietários e agentes do mercado de terras ainda não conseguiram equilibrar os preços das terras com esta nova situação da cotação soja, principalmente quando a negociação é tratada em dinheiro e à vista.
- Por fim, estima-se que a Fazenda Jacutinga apresenta potencial de venda para (i) investidores interessados na receita do arrendamento do imóvel, (ii) produtores locais que desejam adquirir áreas para expansão de suas atividades e (iii) o próprio arrendatário para manter suas atividades na terra e investir nas frações que estão em pastos.

3.2 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 homogeneizadas 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 15% a 20%, 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 agrônômico;
- **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\$ 61.429/ha, com um intervalo de confiança de R\$ 55.353/ha e R\$ 67.639/ha.

Portanto, considerando a área de 741 hectares da Fazenda Jacutinga, os comparativos levam para a seguinte faixa de valor provável:

Valor de Mercado da Fazenda Jacutinga
Base Comparativos Diretos de Dados de Mercado
R\$ 41.000.000 a R\$ 50.100.000

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 Jacutinga foram considerados dois cenários, o primeiro leva em conta a renda vigente do arrendamento firmado com a o arrendatário. O segundo cenário considerado a capitalização da receita potencial de mercado, considerando um contrato de arrendamento com remuneração estabelecida em 20 sacas de soja por hectare.

(i) **Capitalização Direta – Arrendamento Atual**

As principais premissas estão indicadas a seguir:

- Área das lavouras: 450 ha;
- Arrendamento Safra 24/25: 16 sc/ha/ano, totalizando 7.200 sacas;
- Cotação média saca de soja: R\$ 160 por saca de 60kg;
- Receita anual estimada: R\$ 1.152.000,00;
- Taxa de Capitalização da Receita: 4,0% a.a.

A próxima tabela apresenta os resultados desta análise:

| Capitalização Direta | | | |
|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| | Receita Anual da Fazenda | | |
| Valor da Soja (R\$/saca) | 144 | 160 | 176 |
| Yield a.a. | R\$ 1.036.800 | R\$ 1.152.000 | R\$ 1.267.200 |
| 4,00% | 25.920.000 | 28.800.000 | 31.680.000 |

(ii) Capitalização Direta – Arrendamento Potencial

As principais premissas estão indicadas a seguir:

- Área Agricultável Potencial: 555 ha;
- Arrendamento Potencial: 20 sc/ha/ano, totalizando 11.100 sacas;
- Cotação média saca de soja: R\$ 160 por saca de 60kg;
- Receita anual: R\$ 1.777.000,00;
- Taxa de Capitalização da Receita: 4,0% a.a.

A próxima tabela apresenta os resultados desta análise:

| Capitalização Direta | Receita Anual da Fazenda | | |
|--------------------------|--------------------------|---------------|---------------|
| Valor da Soja (R\$/saca) | 144 | 160 | 176 |
| Yield a.a. | R\$ 1.599.027 | R\$ 1.776.697 | R\$ 1.954.367 |
| 4,00% | 39.975.682 | 44.417.424 | 48.859.166 |

c. Análise de Sensibilidade

A próxima tabela resume os resultados encontrados:

| Metodologia | Conservador | Neutro | Otimista |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|
| Venda para Ocupação - Base Comparativos de Mercado | R\$ 41.000.000,00 | R\$ 45.500.000,00 | R\$ 50.100.000,00 |
| Venda para Investimento - Base Método da Renda (Capitalização da Receita Atual) | R\$ 25.920.000,00 | R\$ 28.800.000,00 | R\$ 31.680.000,00 |
| Venda para Investimento - Base Método da Renda (Capitalização da Receita Potencial) | R\$ 39.980.000,00 | R\$ 44.420.000,00 | R\$ 48.860.000,00 |

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\$ 40.000.000 e R\$ 50.000.000, dentro de uma faixa que pode atingir tanto produtores rurais como investidores interessados em renegociar o contrato de arrendamento atual.

3.3 VALORAÇÃO

3.3.1 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.

3.3.2 Opinião de Valor

De acordo com as bases de valoração estabelecidas, somos da opinião que o valor de mercado para venda da Fazenda Jacutinga, na data de 05 de abril de 2023, estava em torno de: **R\$ 45.500.000,00 (Quarenta e Cinco Milhões e Quinhentos Mil Reais).**

CBRE

EVIDÊNCIAS DE MERCADO – FAZENDAS PARA VENDA



| Nº | Localização | Descrição | Tarq | Sordi | Empendimentos | Área | Valor | Outros | Oferta | mar/23 | mar/23 | Valor |
|----|---|--|--------------|-----------------------------|------------------|-------|-------|--------|--------|-----------|--------|---------|
| 1 | 15 km de MT- 299 - 80 km de Rondonópolis | Agão 40% valor ofertado: 680.000 sacas de soja em 05 parcelas (soja -R\$ 160). | | Sordi | 67 3911-9970 | 2.700 | 1.200 | 1.800 | 0,55 | Oferta | mar/23 | 38.654 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 12 km da cidade - 05 km do asfalto - 25 km do Terminal Ferroviário | Agão 20% - 40% valor ofertado: 650 sc/ha = 1.105.000 sacas -R\$ 176.800.000 (SACA = R\$160). | Lourdes | Obróvova | 41 9 9748-5403 | 1.700 | 800 | 400 | 0,59 | Oferta | mar/23 | 104.000 |
| 3 | Serra da Petrovina - 55 km da cidade - 20 km do asfalto e do Distrito de Gança Branca | Duple apfólio, 155 ha em soja | Lourdes | Obróvova | 41 9 9748-5403 | 240 | 155 | 45 | 0,59 | Oferta | mar/23 | 41.350 |
| 4 | Rodovia MT-370 - 80 km de Itiquira | 100% em lavouras antigas, terras aráveis, 15 km em linha reta do arvoredo, negociado por 800sc/ha à prazo -R\$ 128.000 / ha (soja = R\$150). | Éder | Agronegócios Imóveis Rurais | 67 9 9025-9278 | 350 | 350 | - | 0,95 | Transação | mar/23 | 128.000 |
| 5 | Rodovia BR-163 | Valor ofertado: 680 sc/ha = R\$ 96.000 / ha, terras com menores lavouras de agão (15% - 30%) | Éder | Agronegócios Imóveis Rurais | 67 9 9025-9278 | 723 | 500 | 100 | 0,77 | Oferta | mar/23 | 96.000 |
| 6 | Próximo da BR-163 | Negociado agão 35%, 1.100ha em lavouras, valor negociado: 50sc/ha = 1.141.800 sacas = R\$ 182.688.000 (soja atual = R\$ 160). | Lutz Pereira | Comerc | 63 9 9215-4848 | 2.076 | 1.100 | 750 | 0,72 | Transação | mar/23 | 86.000 |
| 7 | Rodovia MT- 370 - 140 km de Rondonópolis | Agão acimada 35%, lavouras há 40 anos, valor ofertado: 800.000 sacas -R\$ 128.000.000 (soja = R\$ 160); outada de venda há alguns meses | Silvia | Sabrina Imóveis | 67 9 9995-1970 | 1.300 | 800 | 160 | 0,73 | Oferta | mar/23 | 98.462 |
| 8 | Rodovia BR-163 | Plano a suare concluido, terras mlticas boas | Conaci | CEMIT | 958-4811 (9to de | 700 | 385 | 145 | 0,73 | Oferta | mar/23 | 92.857 |

EVIDÊNCIAS DE MERCADO – HOMOGENEIZAÇÃO



| Item | Localização | Estado | Comprimento (m) | Área Estimada (m²) | Oferta (%) | Quantidade | Valor (R\$) | Oferta (%) | Valor (R\$) | Fator 1 | Fator 2 | Fator 3 | Fator 4 | Fator 5 | Fator 6 | Fator 7 | Fator 8 | |
|------|---|-------------|-----------------|--------------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|-----------|-----------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
| 1 | 15 km da MT-298 - 60 km de Rondonópolis | Itaquira-MT | 3.700 | 1.200 | 1.800 | - | 700 | 81% | 0,55 | Oferta | R\$ 140.800.000 | 38.054 | 0,80 | 1,00 | 0,95 | 1,12 | 1,24 | 40.202 |
| 2 | 12 km da cidade - 05 km do asfalto - 25 km do Terminal Fenômeno | Itaquira-MT | 1.700 | 600 | 400 | 360 | 340 | 80% | 0,59 | Oferta | R\$ 176.800.000 | 104.000 | 0,80 | 0,94 | 1,00 | 1,06 | 1,16 | 95.744 |
| 3 | Serra da Petrovina - 55 km da cidade - 20 km do asfalto e do Distrito de Garça Branca | Itaquira-MT | 260 | 155 | 45 | - | 60 | 77% | 0,59 | Oferta | R\$ 10.751.000 | 41.350 | 0,80 | 1,13 | 0,95 | 0,95 | 1,18 | 39.114 |
| 4 | Rodovia MT-370 - 60 km de Itaquira | Itaquira-MT | 350 | 350 | - | - | - | 100% | 0,95 | Transação | R\$ 44.800.000 | 128.000 | 0,85 | 0,85 | 1,00 | 0,95 | 0,72 | 63.262 |
| 5 | Rodovia BR-163 | Itaquira-MT | 723 | 500 | 100 | - | 123 | 83% | 0,77 | Oferta | R\$ 65.408.000 | 95.000 | 0,80 | 0,85 | 0,95 | 1,00 | 0,89 | 55.995 |
| 6 | Próximo da BR-163 | Itaquira-MT | 2.076 | 1.100 | 750 | - | 226 | 89% | 0,72 | Transação | R\$ 182.688.000 | 88.000 | 0,85 | 0,94 | 0,95 | 1,06 | 0,95 | 66.988 |
| 7 | Rodovia MT-370 - 140 km de Rondonópolis | Itaquira-MT | 1.300 | 800 | 180 | 60 | 260 | 80% | 0,73 | Oferta | R\$ 128.000.000 | 98.462 | 0,80 | 0,85 | 0,95 | 1,06 | 0,94 | 62.915 |
| 8 | Rodovia BR-163 | Itaquira-MT | 700 | 395 | 145 | - | 160 | 77% | 0,73 | Oferta | R\$ 65.000.000 | 92.857 | 0,80 | 0,85 | 1,00 | 1,00 | 0,94 | 58.168 |

Espólio Olacyr de Moraes | Fazenda Jacutinga, Itiquira/MT

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Elementos Comparativos de Fazendas para Venda na Região de Influência da UISA

| | Média Saneada | (R\$/ha) | (R\$/ha) | 61.486 |
|-----------------|---------------|----------|----------|--------|
| Média | 60.308 | | | |
| Limite Inferior | - 30% | 42.215 | - 10% | 55.337 |
| Limite Superior | + 30% | 78.400 | + 10% | 67.634 |

Unitário de Valor Homogeneizado (R\$/ha)

| | Conclusão de Valor - Referência em Reais | | | |
|------------------|--|-----------------|----------------|-------------------------|
| Bunge Ponta Porã | 741 | Valor Médio | R\$ 61.429 /ha | 81.950 /ha agricultável |
| Área Total | 555 | Limite Inferior | R\$ 55.353 /ha | 73.845 /ha agricultável |
| Área em Cana | | Limite Superior | R\$ 67.639 /ha | 90.235 /ha agricultável |