

# RELATÓRIO DE VALORAÇÃO

Itiquira, MT – Brasil

**FAZENDA JACUTINGA**

Data do relatório:

05 de abril de 2023

Preparado para:

ESPOLIO DE OLACYR F. DE MORAES

**CBRE**

## SUMÁRIO EXECUTIVO



**Data do Relatório**

05 de abril de 2023;

**Avaliadora**

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

*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.*

**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 Jacutinga;

**Tipo**

Imóvel rural;

**Localização**

11 km da Rodovia MT-370, Zona rural do município de Itiquira, estado de Mato Grosso, Brasil.

**Descrição do Imóvel**

Imóvel rural de médio destinado ao cultivo de grãos.

Atualmente possui cerca de 61% das suas terras ocupadas por lavouras de grãos (soja e milho), com contrato de arrendamento com um produtor local. O restante das terras está ocupado por pastagens degradadas, vegetação nativa e áreas de preservação permanente junto do Rio Itiquira.

SUMÁRIO EXECUTIVO

**Área**

Total: 740,69 ha;  
 Lavouras de grãos: 450,00 ha;

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

**Titulação**

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 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.

**CBRE**

## SUMÁRIO EXECUTIVO

7

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.

**Condições de Valoração**

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.

**Data de Valoração**

05 de abril de 2023;

**Opinião de Valor**

**R\$ 45.500.000,00 (QUARENTA E CINCO MILHÕES E QUINHENTOS MIL 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**

## Aviso Legal e Isenção de Responsabilidade

Este relatório de valoração (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 abrangeu 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. Esses 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) Elaborados 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 uma 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**

## BASES DE VALORAÇÃO

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;

**CBRE**



## BASES DE VALORAÇÃO

- (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 assunções 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 vistoria foi realizada em 24 de abril de 2023.

## DISPOSIÇÕES FINAIS

<b>Independência</b>	<p>Ressaltamos que a relação entre a CBRE e ESPOLIO DE OLACYR F. DE MORAES não afeta a independência e a objetividade deste trabalho.</p> <p>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.</p>
<b>Conflito de Interesses</b>	<p>Não temos conhecimento de qualquer conflito de interesses que possa influenciar este trabalho.</p>
<b>Responsabilidade</b>	<p>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.</p>
<b>Publicação</b>	<p>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.</p>

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.br

Eduardo Pereira da Silva, MRICS, RICS RV

Engenheiro Agrícola

**Consultor**

Para e em nome de

CBRE Consultoria do Brasil Ltda.

T: + 55 11 2110 9186

E: eduardo.silva@cbre.com.br

**CBRE**

## 1.1 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 1.1.1 Localização e Acesso

A Fazenda Jacutinga localiza-se na zona rural do município de Itiquira, microrregião de Rondonópolis estado de Mato Grosso, Brasil.

A localidade em estudo insere-se na mesorregião sudeste mato-grossense, que possui como principal referência o polo regional de Rondonópolis (240.000 habitantes) e que apresenta o 2º maior PIB do estado.

A sede do município de Itiquira dista aproximadamente 350 km da capital Cuiabá e conta com uma população aproximada de 13.500 habitantes.

A propriedade situa-se 45 km ao oeste do município, junto da margem do Rio Itiquira, posicionada a 11 km ao sul da Rodovia MT-370.

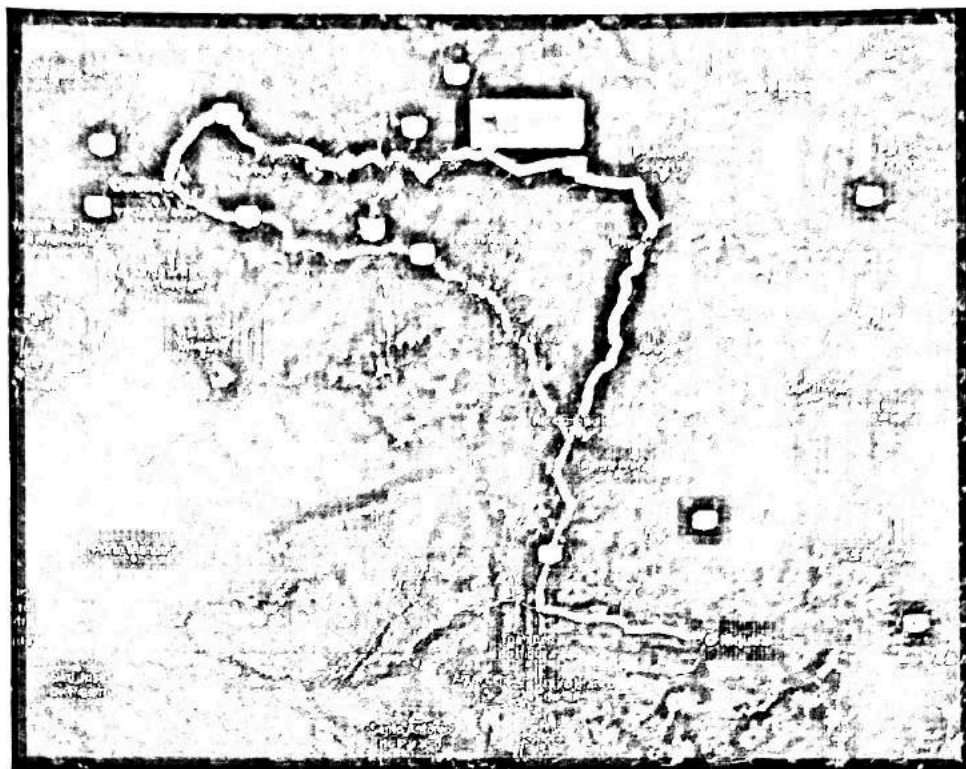


PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

O acesso para Fazenda Jacutinga a partir do município de Itiquira é realizado através da Rodovia MT-370, em trecho asfaltado por 34 km. O trecho final de acesso é realizado por estradas vicinais e de servidão por 11 km em terra batida com boas condições de tráfego.

Os próximos mapas apresentam a situação de acesso da propriedade:

**CBRE**



SITUAÇÃO DE ACESSO – TRECHO ENTRE CUIABÁ E ITIQUIRA



SITUAÇÃO DE ACESSO – TRECHO FINAL À PARTIR DE ITIQUIRA

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

- 11 km da Rodovia MT-370;
- 40 km da Rodovia BR-163;

**CBRE**

- 45 km da zona urbana de Itiquira;
- 90 km do Terminal Ferroviário de Rondonópolis;
- 115 km de Rondonópolis;
- 350 km de Cuiabá/MT e do Aeroporto Internacional Marechal Rondon;

### 1.1.2 Ocupação Circunvizinha

---

A região em estudo encontra-se em extenso bloco de terras entre a BR-163 e o município de Itiquira, com forte concentração de fazendas cultivadas em grãos (soja e milho) e algodão, desenvolvidas em propriedades de tamanhos variados.

Dentro deste contexto, vale citar as Fazendas FNS (grupo Amaggi), Santa Cruz, Novo Horizonte e Palmares. A cerca de 12 km da Fazenda Jacutinga encontra-se a algodoeira do Grupo BDM (arrendatário das terras avaliadas), rodeada por terras da Fazenda Bom Retiro explorada em cerca de 2.000 ha com lavouras de soja, milho e algodão.

Deve-se também destacar numa distância de 90 km do imóvel o Terminal Ferroviário Intermodal operado pela Rumo, servindo importantes empresas como Amaggi, Raízen, Cofco, Petrobrás, entre outras.

### 1.1.3 Características Físicas da Região

---

#### Clima da Região

Tropical Sub - Úmido, caracterizado pela presença de duas estações distintas: o período das chuvas entre setembro e março e período seco durante o outono e inverno. Ao longo do ano a temperatura varia entre 15°C e 34°C e raramente é inferior a 14°C ou superior a 36°C.

A precipitação média anual gira em torno de 1.800mm.

#### Bacia Hidrográfica

A região do imóvel pertence à Grande Bacia do Prata, com contribuição da Bacia do São Lourenço, por sua vez tendo como afluentes os Rios Itiquira e Correntes.

#### Cobertura Vegetal

A formação vegetal nativa da região é do tipo cerrado, matas ciliares, veredas e florestas aluviais.

#### Topografia

O município encontra-se inserido no Planalto Taquari-Itiquira, com condições topográficas heterogêneas variando entre praticamente plana (complexo do pantanal), suavemente ondulada (35% de sua área total), ondulada (25%) e acidentada (15% junto a Serra de São Jerônimo).

Na região do avaliando a altitude média varia de 480 m a 520 m.

**CBRE**