

**Parecer Técnico**  
**Acerca da Avaliação dos Termos do Contrato de**  
**Arrendamento das Terras da LandCo para a Terra Santa**  
**Agro**

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2023.

## Sumário

1. OBJETIVO .....	3
2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO .....	4
2.1. Reorganização Societária .....	4
2.2. Contrato de Arrendamento das Terras.....	5
3. CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS DA LANDCO .....	6
4. DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO.....	13
4.1. Precificação dos Contratos de Arrendamento .....	13
4.2. Prazos dos Contratos de Arrendamento de Áreas destinadas à Cultura de Soja...	14
5. ANÁLISE DOS RETORNOS ESPERADOS EM INVESTIMENTOS .....	16
5.2. Impacto do Prazo nos Preços dos Contratos de Arrendamento.....	21
6. AVALIAÇÃO DAS TERRAS DA LANDCO .....	25
6.1. Análise do Valor Teórico de Mercado do Arrendamento.....	25
6.2. Análise das Divergências entre os Valores Praticados na Negociação e os Valores Encontrados.....	26
7. ANÁLISE DOS IMPACTOS FINANCEIROS DO AJUSTE NO VALOR DO ARRENDAMENTO	28
8. CONCLUSÃO.....	30
9. ANEXOS.....	32

## 1. OBJETIVO

A Meden Consultoria Empresarial Ltda. ("Meden Consultoria"), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o nº 27.936.447/0001-23, foi nomeada pela Esh Theta Fundo de Investimento Multimercado ("Esh Theta" ou "Esh Capital") para elaborar Parecer Técnico cujo objetivo é apresentar uma visão independente e especializada acerca dos termos do contrato de arrendamento firmado entre a LandCo e a Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. ("Terra Santa ou "TESA"), para fornecer insumos que possam indicar ou não a conformidade desses termos, em duração e valor cobrado, com o que é praticado costumeiramente no mercado.

Neste Parecer Técnico foram utilizados como insumos as seguintes informações e documentos disponibilizados à Meden Consultoria:

- i. Fatos Relevantes emitidos pela Terra Santa;
- ii. Fatos Relevantes emitidos pela SLC Agrícola S.A.;
- iii. Fatos relevantes de compras ou arrendamento de terras por companhias de capital aberto;
- iv. Pesquisas em sítios eletrônicos acerca do mercado de compra, venda e arrendamento de propriedades rurais;
- v. Laudo de avaliação sobre o valor de mercado das propriedades arrendadas da LandCo, elaborado por terceiros; e
- vi. Outras informações pertinentes.

Tais documentos foram analisados levando em consideração as legislações e normas vigentes, tais quais:

- i. Lei 4.504/64 – Estatuto da Terra
- ii. Lei 6.404/76 – Lei das S.A. ("LSA");
- iii. Literatura nacional e internacional acerca da avaliação de ativos; e
- iv. Outras informações pertinentes.

## 2. CONTEXTUALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO

### 2.1. Reorganização Societária

Em 26 de novembro de 2020, a SLC Agrícola S.A. ("SLC" ou "SLC Agrícola") anunciou a seus acionistas e ao mercado em geral que assinou, na data em questão, um Memorando de Entendimentos não vinculante, estabelecendo premissas, termos e condições indicativas para uma transação em que assumiria as operações agrícolas da Terra Santa Agro S.A. ("TESA") por meio da incorporação de ações da Terra Santa, segregando os ativos e passivos vinculados às propriedades rurais e benfeitorias para uma nova sociedade anônima, a ser formada e registrada como companhia aberta ("Terra Santa LandCo", "TS LandCo" ou "LandCo") e que não seria objeto da operação. Como parte da operação, a Terra Santa arrendaria as propriedades da LandCo para a SLC Agrícola.

Em 25 de março de 2021, dando continuidade ao comunicado citado acima, SLC Agrícola e Terra Santa comunicaram a existência do Acordo que já estabelecia os termos e condições para a implementação da combinação dos negócios da SLC Agrícola aos da operação agrícola da Terra Santa (excluindo terras e benfeitorias), mediante incorporação das ações da Terra Santa pela SLC, de acordo com os artigos 252, 224 e 225 da Lei das S.A.

Sujeitos a termos e condições previstos no acordo, na data da incorporação foram emitidas pela SLC agrícola aos acionistas detentores de Bônus de Subscrição da Terra Santa um total de 2.516.454 (duas milhões, quinhentas e dezesseis mil, quatrocentas e cinquenta e quatro) ações ordinárias, as quais representaram, na Data de Fechamento, em bases totalmente diluídas, 1,3% do capital social votante da SLC.

Para fins de relação de troca, a ação da SLC foi avaliada em R\$ 25,83 por ação, determinado pelo preço médio ponderado por volume nos 60 pregões da B3 anteriores a 26 de novembro de 2020.

Além disso, foi previsto no Acordo que a Terra Santa celebraria, na Data de Fechamento, contratos de arrendamento com a TS LandCo, com prazo de vigência inicial de 20 anos e preços e condições pré-definidos.

No dia 20 de maio de 2021, foi emitido um Fato Relevante ao mercado por parte da SLC Agrícola S.A., em conjunto com a Terra Santa Agro S.A., em cumprimento ao disposto na LSA e na Instrução CVM 358/02, no qual foram aprovados: (i) a assinatura do Protocolo e Justificação de Incorporação de Ações ("Protocolo"); e (ii) a Proposta da Administração à Assembleia Geral Extraordinária, por meio dos quais foram estabelecidos os termos e condições para a implementação da Operação, mediante incorporação de Ações.


## **2.2. Contrato de Arrendamento das Terras**

Segundo fato relevante, em setembro de 2021, começou a vigorar o contrato de arrendamento para a safra de 2021/22 celebrado entre Terra Santa LandCo e Terra Santa Agro, a segunda incorporada à SLC. De acordo com o fato relevante, os termos do contrato estabelecidos preveem um prazo inicial de 20 anos, podendo ser estendido em caso de concordância das partes envolvidas. O preço estipulado foi de 17 sacas de soja por hectare por ano (considerado pelas partes como "preço em condições de mercado") acrescido do valor de R\$ 70 milhões, pago pela TESA à LandCo, em 02 de agosto de 2021, à título de adiantamento de clientes, e que também compõe o preço do referido arrendamento a ser apropriado ao longo do prazo do contrato de forma linear. A receita é registrada de forma mensal e linear, com pagamento efetivo sendo realizados anualmente no mês de abril.

### 3. CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS DA LANDCO

No contrato de arrendamento firmado entre as partes, foram arrendadas 7 fazendas no estado do Mato Grosso, sendo duas delas não-operacionais, com o objetivo de constituir a reserva legal obrigatória.

As fazendas estão apresentadas na tabela abaixo, sendo a informação obtida diretamente de relatório da Terra Santa:

	Composição e ocupação das áreas próprias				
	Área imóvel	Área utilizável		ARL	APP
	hectares	Cultivando	Vegetação Nativa	Área Reserva Legal	Área Preservação Permanente
1 - Fazenda São Francisco	3.173,8	1.586,7	259,2	1.608,1	238,4
2 - Fazenda Mãe Margarida	5.854,7	4.259,8	-	1.374,2	220,7
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	12.100,4	9.036,2	-	2.752,3	312,0
4 - Fazenda Terra Santa	29.061,3	15.095,2	-	12.930,6	1.035,3
5 - Fazenda São José	17.153,5	9.798,8	-	7.224,4	130,2
<b>Unidades Produção</b>	<b>67.344</b>	<b>39.777</b>	<b>259</b>	<b>25.890</b>	<b>1.936</b>
6 - Fazenda Iporanga	12.800,5	-	2.500,0	12.774,5	526
7 - Fazenda C-Vale	400,6	103,5	-	271,3	25
<b>Total.....</b>	<b>80.545</b>	<b>39.880</b>	<b>2.759</b>	<b>38.935</b>	<b>2.488</b>

Das 5 fazendas operacionais, 4 estão localizadas na região de referência de Sorriso, região bastante produtiva dentro do estado, com exceção da Fazenda São Francisco situada na região referência de Diamantino. A Fazenda de São José se localiza na região de Campo Novo do Parecis enquanto a Fazenda Iporanga está localizada na região de Nova Maringá.

Em seu Formulário de Referência de 2021, a Terra Santa Participações disponibiliza algumas informações importantes para melhor entendimento das características das áreas rurais. Estas informações estão dispostas abaixo, junto com o link de acesso ao Google Maps que localiza cada uma das fazendas operacionais:

**Fazenda São Francisco:** localizada no município de Diamantino, estado do Mato Grosso, a fazenda, em 31 de dezembro de 2020, possuía uma área de 3.173,8 hectares, sendo 1.586,7 hectares agriculturáveis. Apresentamos abaixo principais características da fazenda, tais como qualidade do solo e estrutura de apoio.

### Composição das áreas

CAR – Cadastro Ambiental Rural

Área total da propriedade	3.173,8	100%
Área agricultável	1.586,7	50%
APP, RL e Preservação permanente	1.587,3	50%
Área cercada com aptidão agricultura	258,2	



### Qualidade do solo

Composição do solo, aptidão e safras/ano

Teor de argila no solo	Área (ha)	Taxa de desfrute
Acima 60%	-	-
35 a 60% de argila	430	27% - 2 safras anuais
15 a 30% de argila	936	59% - 2 safras anuais
Abaixo 15% argila	221	14% - 1 safra anual
Sede e benfeitorias		R\$ 1.000.000
<b>Total</b>	<b>1.587</b>	<b>100% - 96% - 2 safras/ano</b>



<https://www.google.com.br/maps/@-14.3725105,-56.2647532,8885m/data=!3m1!1e3>

**Fazenda Mãe Margarida:** localizada no município de Santa Rita do Trivelato, estado do Mato Grosso, a fazenda, em 31 de dezembro de 2020, possuía uma área de 5.854,7 hectares, sendo 4.259,8 hectares agriculturáveis. Apresentamos abaixo principais características da fazenda, tais como qualidade do solo e estrutura de apoio.

### Composição das áreas

CAR – Cadastro Ambiental Rural

Área total da propriedade	5.854,7	100%
Área agricultável	4.259,8	73%
APP, RL e Preservação permanente	1.594,9	27%



### Qualidade do solo

Composição do solo, aptidão e safras/ano

Teor de argila no solo	Área (ha)	Taxa de aproveitamento	Taxa de aproveitamento
Acima 60%	217	5%	2 safras anuais
35 a 60% de argila	1.311	31%	2 safras anuais
15 a 30% de argila	2.732	64%	2 safras anuais
Abaixo 15% argila			
Sede e benfeitorias			RS 19.850.000
<b>Total</b>	<b>4.260</b>	<b>100%</b>	<b>100% - 2 safras/ano</b>



<https://goo.gl/maps/34Fut3oj6cUHKkCm8>



**Fazenda Ribeiro do Céu:** localizada no município de Nova Mutum, estado do Mato Grosso, a fazenda, em 31 de dezembro de 2020, possuía uma área de 12.100,4 hectares, sendo 9.036,2 hectares agriculturáveis. Apresentamos abaixo principais características da fazenda, tais como qualidade do solo e estrutura de apoio.

### Composição das áreas

CAR – Cadastro Ambiental Rural

Área total da propriedade	12.100,4	100%
Área agricultável	9.036,2	75%
APP, RL e Preservação permanente	3.064,2	25%

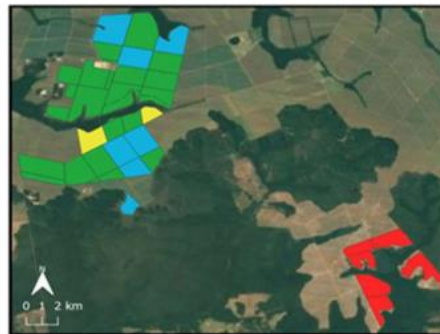


### Qualidade do solo

Composição do solo, aptidão e safras/ano

Teor de argila no solo	Área (ha)	Taxa de uso
Acima 60%	1.985	22%
35 a 60% de argila	4.991	55%
15 a 30% de argila	380	4%
Abaixo 15% argila	1.675	19%
Sede e benfeitorias		R\$ 59.700.000
<b>Total</b>	<b>9.036</b>	<b>100%</b>

81% - 2 safras/ano



<https://goo.gl/maps/EMwyKpf5RrtuBVwy9>

**Fazenda Terra Santa:** localizada no município de Tabaporã, estado do Mato Grosso, a fazenda, em 31 de dezembro de 2020, possuía uma área de 29.061,3 hectares, sendo 15.095,2 hectares agriculturáveis. Apresentamos abaixo principais características da fazenda, tais como qualidade do solo e estrutura de apoio.

### Composição das áreas

CAR – Cadastro Ambiental Rural

Área total da propriedade	29.061,3	100%
Área agricultável	15.095,2	52%
APP, RL e Preservação permanente	13.965,9	48%



### Qualidade do solo

Composição do solo, aptidão e safras/ano

Teor de argila no solo	Área (ha)	Taxa de safra	Taxa de desfrute
Acima 60%	6.999	46%	2 safras anuais
35 a 60% de argila	6.281	42%	2 safras anuais
15 a 30% de argila	1.815	12%	2 safras anuais
Abaixo 15% argila	-	-	-
Sede e benfeitorias	-	-	RS 40.000.000
<b>Total</b>	<b>15.095</b>	<b>100%</b>	<b>100% - 2 safras/ano</b>



<https://goo.gl/maps/eoJSzxuEWyzBoyyw7>

**Fazenda São José:** localizada no município de Campo Novo dos Parecis, estado do Mato Grosso, a fazenda, em 31 de dezembro de 2020, possuía uma área de 17.153,5 hectares, sendo 9.798,8 hectares agriculturáveis. Apresentamos abaixo principais características da fazenda, tais como qualidade do solo e estrutura de apoio.

### Composição das áreas

CAR – Cadastro Ambiental Rural

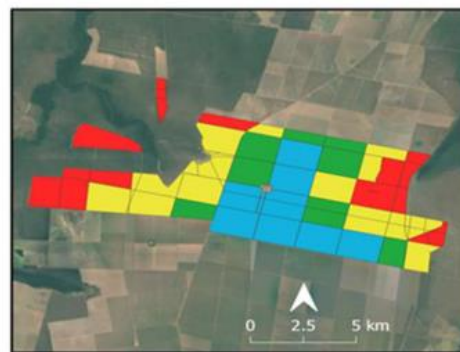
Área total da propriedade	17.153,5	100%
Área agricultável	9.798,8	57%
APP, RL e Preservação permanente	7.354,6	43%



### Qualidade do solo

Composição do solo, aptidão e safras/ano

Teor de argila no solo	Área (ha)	Taxa de safra	Taxa de desfrute
Acima 60%	2.498	25%	2 safras anuais
35 a 60% de argila	1.837	19%	2 safras anuais
15 a 30% de argila	3.112	32%	2 safras anuais
Abaixo 15% argila	2.352	24%	1 safra anual
Sede e benfeitorias			R\$ 23.500.000
<b>Total</b>	<b>9.799</b>	<b>100%</b>	<b>76% - 2 safras/ano</b>



<https://goo.gl/maps/LgSuYm7TRgGnkuZP6>

**Fazenda Iporanga:** localizada no município de Nova Maringá, estado do Mato Grosso, a fazenda, em 31 de dezembro de 2020, possuía uma área de 12.800,55 hectares, sendo 7.354,6 hectares de APP, reserva legal e preservação permanente. Na Fazenda Iporanga temos o projeto de extração de madeira devidamente licenciada, conforme Licença do Plano de Manejo Florestal Sustentável – PMFS, Licenciado pela SEMA/MT, para extração de madeira nativa.

Apresentamos abaixo principais características da fazenda, tais como qualidade do solo e estrutura de apoio.

### Composição das áreas

CAR – Cadastro Ambiental Rural

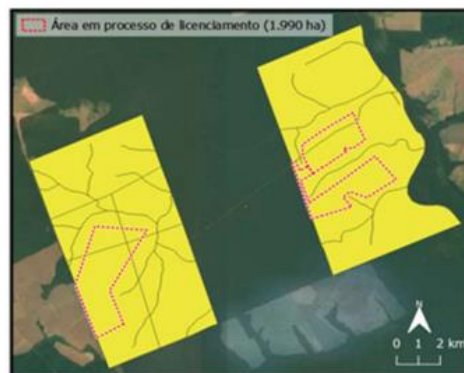
Área total da propriedade	12.800,5	100%
Área agricultável	0,0	0%
APP, RL e Preservação permanente	7.354,6	57%
Área floresta com aptidão agricultura	1.990,0	16%
Área floresta excedente RL	3.455,9	27%



### Qualidade do solo

Composição do solo, aptidão e safra/ano

Teor de argila no solo	Área (ha)	Taxa desfrute
Acima 60%	-	-
35 a 60% de argila	-	-
15 a 30% de argila	12.801	100% 1.990 em Licença
Abaixo 15% argila	-	-
Sede e benfeitorias		R\$ 400.000
<b>Total</b>	<b>1.990</b>	<b>2% - 2 safras/ano</b>



## 4. DOS CONTRATOS DE ARRENDAMENTO

### 4.1. Precificação dos Contratos de Arrendamento

Uma propriedade rural é apenas mais um ativo que um investidor, uma empresa ou outra instituição pode ter. E em posse de qualquer tipo de ativo, um agente econômico racional deve observar os ganhos e as perdas ao mantê-lo em posse, incluindo outras oportunidades que poderiam ser aproveitadas em caso de um repasse, troca ou venda do ativo. Por isso, assim como é realizado para outros veículos de investimento, espera-se que os agentes envolvidos em uma transação de propriedades rurais realizem uma análise acerca dos riscos incorridos e retornos desejados para se sentirem confortáveis na tomada de decisão sobre a manutenção ou não do ativo.

No caso específico de uma fazenda produtiva, há alguns meios de rentabilização possíveis. Alguns são claramente menos rentáveis, como a manutenção da fazenda inativa para ganhar apenas com a valorização do terreno em si. Outros irão depender dos objetivos e interesses do investidor, como a decisão entre operar a fazenda e lucrar não só com a valorização da terra, mas também com a venda dos produtos; a venda da fazenda para alocar o capital em outro ativo ou o arrendamento desta terra para que terceiros a operem, lucrando com a valorização da terra e os valores recebidos pelo arrendamento.

Para tomar essa decisão, há de se verificar os preços praticados no mercado para venda das fazendas, para arrendamentos e, por fim, avaliar a capacidade e o interesse de operar por conta própria a produção. No caso avaliado neste laudo, com base no que foi realizado, é possível descartar a última opção.

Com isso, é essencial realizar tanto a avaliação a mercado das terras quanto os valores de arrendamento praticados pelo mercado para que assim se obtenha a taxa de capitalização, ou seja, a taxa de retorno sobre o patrimônio obtida pelo proprietário ao arrendar as suas terras.

Em relação aos métodos de precificação específicos do mercado de fazendas de soja, é comum a prática da estipulação do preço por meio de sacas de soja, tanto para venda quanto para o aluguel das terras, havendo uma maior correlação entre o que é cobrado e o que é produzido para pagar pelas terras, reduzindo o efeito do ciclo do

preço da *commodity* ao longo do prazo do arrendamento, bem como da negociação e fechamento da venda da fazenda em questão.

Vale ressaltar que, independentemente da forma em que são apresentados os preços do aluguel de um determinado bem, fato é que o preço para se arrendar um ativo necessariamente deve ter uma relação com o valor de venda deste ativo, sendo o valor do aluguel representante da taxa de rentabilidade esperada pelo investidor do capital que foi aplicado no bem em questão.

#### **4.2. Prazos dos Contratos de Arrendamento de Áreas destinadas à Cultura de Soja**

A legislação que aborda o tema de arrendamento de terras é o Estatuto de Terras, bem como o Decreto 69.566/66 que o regulamentou. Neles, são estabelecidos os termos aos quais é possível se realizar este tipo de contrato. No artigo 13, inciso II do Decreto, fica estabelecido um prazo mínimo de 3 anos de duração do contrato de arrendamento “nos casos de arrendamento em que ocorra atividade de exploração de lavoura temporária e ou de pecuária de pequeno e médio porte; ou em todos os casos de parceria”, em que se enquadra a fazenda arrendada entre Terra Santa Agro e Terra Santa Propriedades Agrícolas.

No entanto, apesar do mínimo estabelecido por lei, o prazo costuma ser maior do que apenas os três anos. O prazo estipulado precisa ser compatível à utilização da terra, de modo que um prazo muito curto não permite ao arrendatário aproveitar da melhora de produtividade da terra ao longo dos anos, dado o trato contínuo do solo com ferramental e conhecimento específico.

No entanto, há do outro lado da operação alguém exposto às mudanças de cenário econômico, risco de crédito do arrendatário, dentre outros riscos que tendem a reduzir o prazo, contrapondo o lado do arrendatário.

No presente estudo foram levantados diversos anúncios de arrendamento de propriedades rurais destinadas à cultura de soja, com o objetivo de averiguar os prazos de arrendamento praticados neste mercado. A tabela a seguir apresenta um resumo dos resultados encontrados:

#	Cidade	UF	Cultura	Topografia	Área Total (ha)	Prazo
1	Paranatinga	MT	Soja	Plana	15800	10
2	Nova Xavantina	MT	Soja	Plana	2800	10
3	Juara	MT	Soja	Plana	5000	10
4	São José do Xingu	MT	Soja	Plana	9283	10
5	Planalto da Serra	MT	Soja	Plana	2150	de 6 a 10
6	Vila Rica	MT	Soja	Plana	1000	de 10 a 12
7	Confresa	MT	Soja	Plana	5000	15
8	Paranatinga	MT	Soja	Plana	1260	7,3
9	Gaúcha do Norte	MT	Soja	Plana	2500	12
10	Juara	MT	Soja	Plana	12000	10
11	Torixoréu	MT	Soja	Plana	1200	8
12	Pontes e Lacerda	MT	Soja	Plana	10000	8

Prazo Mínimo	6
Prazo Médio <sup>1</sup>	10
Prazo Máximo	15
Moda	10

(1) Foi utilizada a média entre maior e menor prazo no caso de prazos indefinidos

**Conforme é possível verificar, os prazos de arrendamento de terras destinadas para plantio de soja da amostra analisada variam entre 6 anos e 15 anos, sendo a média identificada de 10 anos, significativamente inferior ao prazo do contrato estabelecido entre LandCo e SLC Agrícola, que é de 20 anos.**

## 5. ANÁLISE DOS RETORNOS ESPERADOS EM INVESTIMENTOS

### 5.1. Impacto do Valor de Mercado do Ativo nos Preços dos Contratos de Arrendamento

Retorno esperado é uma forma de avaliar a atratividade que pode ser obtida por investimentos. Ele é feito ponderando o que é a expectativa de recebimentos possíveis por conta desse investimento com o risco assumido para que esse retorno se concretize ou não.

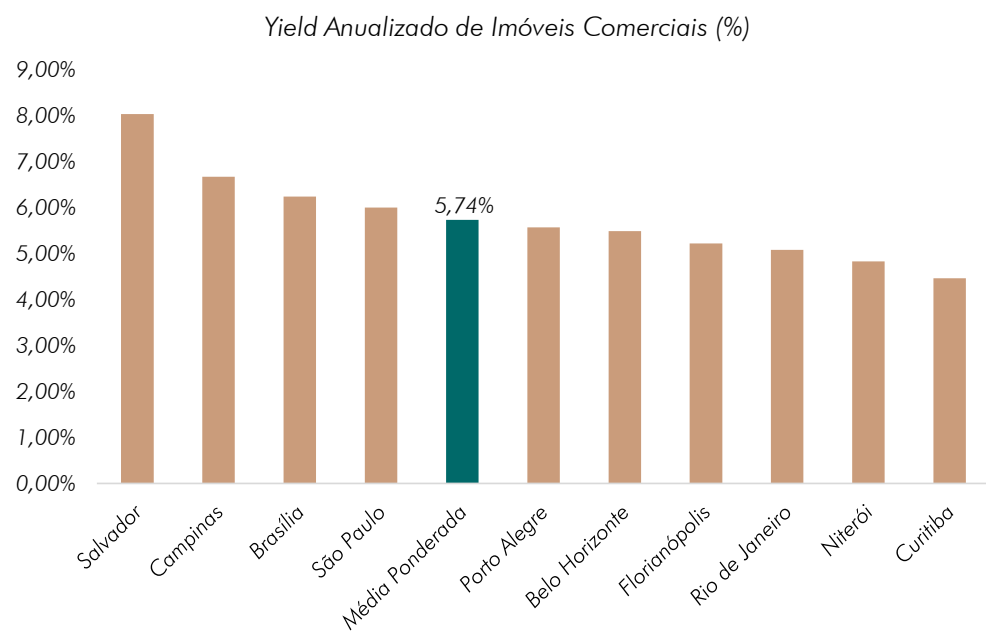
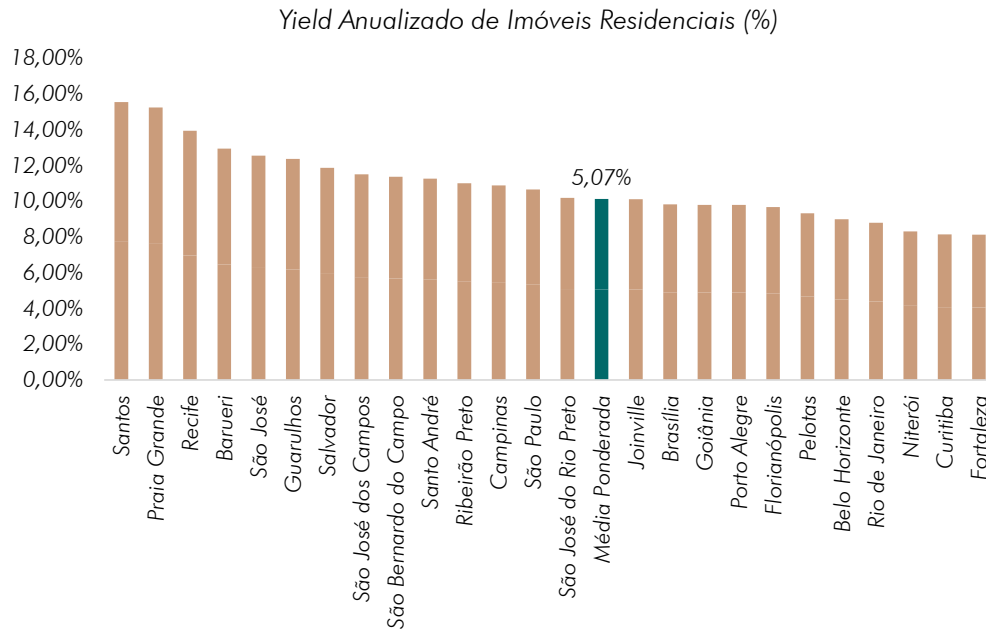
Quando olhamos com essa ótica para o mercado imobiliário, traçamos esse paralelo utilizando o percentual de aluguel cobrado em relação ao valor total do imóvel. Além dos retornos oriundos da locação de uma propriedade, há a valorização do imóvel em si, mas esta é bastante imprevisível, pode sofrer traumas como perda do visual, aumento de insegurança no local, dentre outros e, além disso, é mais difícil de se projetar de forma precisa.

Logo, um olhar apenas para o percentual do imóvel cobrado como aluguel permite uma análise mais completa e solidifica melhor o entendimento do conceito do retorno esperado aplicado ao mercado imobiliário.

Essa métrica é tão utilizada que a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) criou um relatório mensal em parceria com a Zap Imóveis no qual apresenta um comparativo entre os percentuais praticados em cidades diferentes, a evolução destes percentuais, dentre outros números (o Fipe zap+).



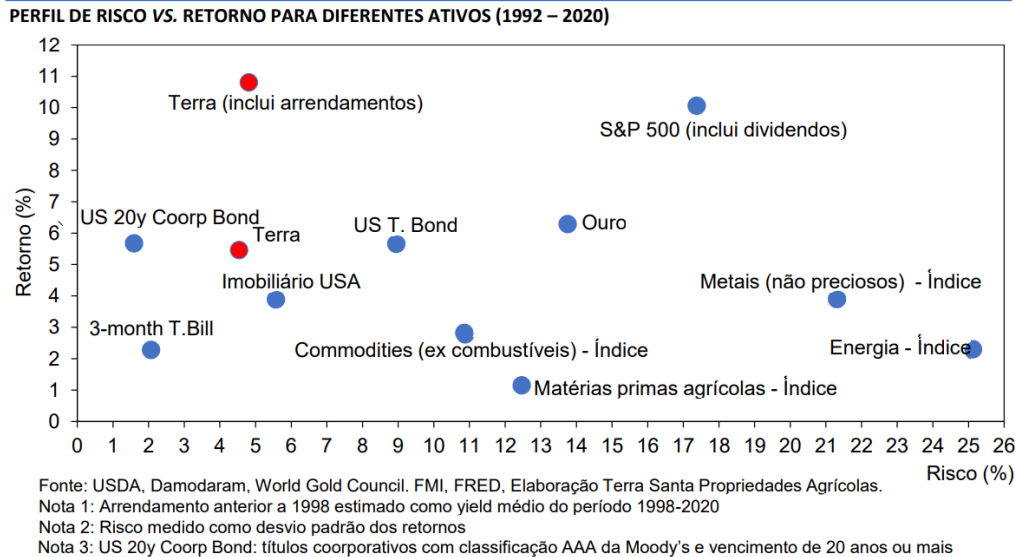
Abaixo estão apresentados os gráficos dos percentuais praticados para aluguéis residenciais e comerciais, respectivamente, do informe de setembro de 2022:



Consoante com a definição apresentada acima, na imagem a seguir, retirada do documento "Apresentação Deal", emitido em 28/07/2021 na área de relações com investidores da Terra Santa, observamos a visão da companhia (para expor informações sobre a transação realizada) sobre diferentes perfis de risco e os retornos por eles esperado.

Nela, é possível observar as relações de risco e retorno para diversos tipos de ativo:

Entre as diferentes classes de ativos aqui selecionadas terra se destaca com a melhor relação risco vs. retorno.



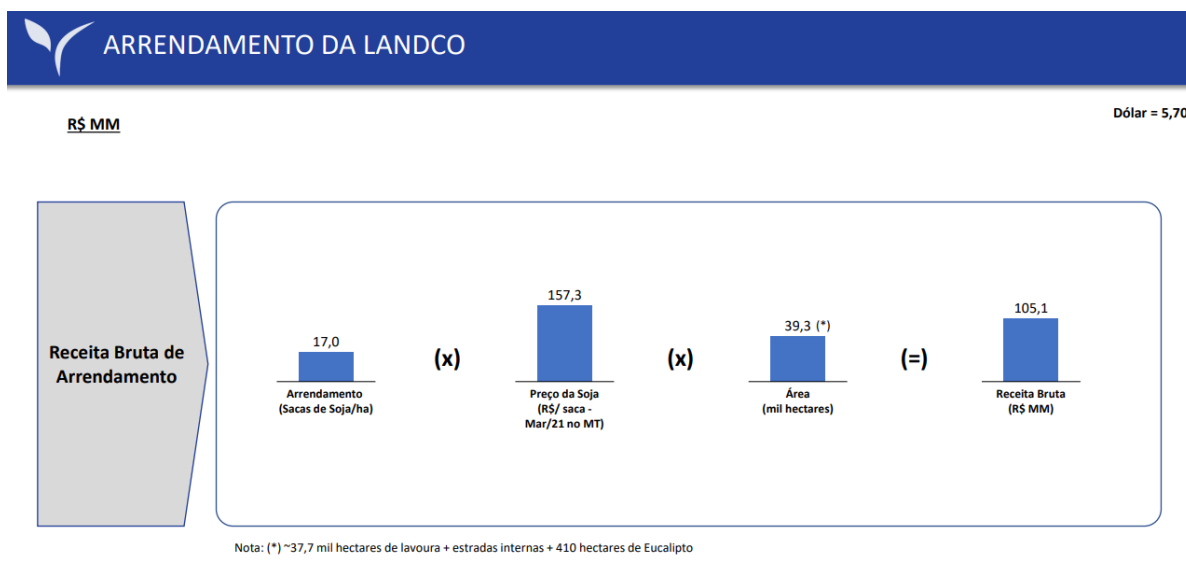
Os pontos onde se encontram os ativos “Terra” e a “Terra (inclui arrendamentos)” estão inclusive representados com cor diferente para que se possa visualizar melhor a transição de um perfil de risco/retorno para o outro com a mudança na atividade fim da companhia.

Quando observamos a diferença entre as duas, em atividade e remuneração do capital, podemos concluir que a diferença da rentabilidade se trata exatamente da remuneração recebida por terceiros pelo arrendamento da terra.

De acordo com o próprio gráfico apresentado pela Terra Santa, a rentabilidade do arrendamento exigida deveria ser de cerca de 5,5%.

No entanto, utilizando os termos do acordo de arrendamento realizado entre as partes, os valores de sacas de soja, a metragem de área útil e o valor, conforme laudo da Deloitte, exposto nas demonstrações financeiras da SLC (que inclui as benfeitorias), chega-se a uma taxa de retorno de 3,96% ao ano, o que diverge significativamente do que deveria ser exigido, segundo relatório da própria companhia.

O número de sacas por hectare e o valor do preço das sacas utilizado nos cálculos foi retirado do documento Combinação de Negócios da SLC Agrícola e da Terra Santa Agro, conforme imagem abaixo:



O número de hectares útil utilizado no cálculo foi retirado das próprias demonstrações financeiras da TS Agro S.A. do primeiro trimestre de 2021, conforme imagem a seguir:

## TS Agro S.A.

### Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras intermediárias em 31 de março de 2021 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

#### 1 Informações gerais

##### 1.1 Atividades operacionais

A TS Agro S.A. ("Companhia" ou "TS Agro") é uma sociedade anônima de capital fechado, domiciliada no Brasil, com sede administrativa na cidade de São Paulo - SP, Praça General Gentil Falcão, 108, Cj. 81, Sala 04, 8º andar, Bairro Cidade Monções e tem como atividade operacional a (i) participação em outras pessoas jurídicas ou sociedades de qualquer espécie na qualidade de sócio ou acionista; (ii) participação em bens imóveis próprios; (iii) desenvolvimento de atividades de assessoria em gestão empresarial.

A Companhia foi criada em 11 de janeiro de 2021 e, conforme mencionado na Nota 1.2 – Reorganização Societária, tem como objetivo viabilizar a reorganização societária da sua controladora Terra Santa Agro S.A. ("Controladora" ou "TESA"). Nessa reorganização, a Companhia passou a deter 100% das ações da TS Brasil S.A. ("TS Brasil") que, em conjunto com a Companhia constituem o "Grupo".

Em 31 de março de 2021, as operações do Grupo compreendem a gestão de terras equivalentes a **39.326 hectares de área útil** (em 2020 – 39.326 hectares), em conjunto com as benfeitorias (galpões, alojamentos, armazéns, algodozeiras e outras acessões físicas), exploradas mediante contrato de parceria agrícola junto à Controladora com a partilha dos riscos e frutos apurados e posterior comercialização dos produtos agrícolas.

Já o valor determinado pela Delloitte para a terra, está exposto na imagem abaixo, retirada das Demonstrações Financeiras da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. do quarto trimestre de 2021:

## 12 Propriedades para investimento (Consolidado)

Em 31 de dezembro de 2021, as propriedades para investimento têm a seguinte composição:

Imóveis - escritório em Nova Mutum (i)	9.561
Propriedades agrícolas (ii)	802.044
	811.605

- (i) Em fevereiro de 2021, a TS Brasil adquiriu da TESA, mediante instrumento particular de compra e venda, um prédio corporativo localizado na cidade de Nova Mutum - MT, o qual não é utilizado pela TS Brasil em sua operação e é mensurado ao custo, deduzido da depreciação acumulada calculada pelo método linear. Essa propriedade é mantida pela TS Brasil com o objetivo de auferir renda mediante aluguel à terceiros. Em 31 de dezembro de 2021, o valor justo desse imóvel é estimado em R\$ 33.011.
- (ii) As propriedades agrícolas referem-se às terras para exploração conforme contratos de arrendamento mantidos pelo Grupo (Nota 1.2), reclassificadas do ativo imobilizado em 1º de agosto de 2021 (Nota 2.8). As propriedades para investimento estão registradas pelo valor de custo e o valor justo dessas propriedades agrícolas estão estimados em **R\$ 2.657.947** em 31 de dezembro de 2021, o valor foi estimado pela administração com apoio da Delloitte Touche Tohmatsu para emissão de laudo.

A movimentação das propriedades para investimento no exercício é como segue:

A tabela a seguir representa os cálculos utilizados para obter a taxa de retorno real a ser obtida com o arrendamento acordado:

Características Gerais	Sacas de soja <sup>1</sup>	Preço da saca <sup>1</sup>	Hectares (área útil) <sup>2</sup>	Valor Arrendamento (R\$ MM)	Valor Delloitte (R\$ MM) <sup>3</sup>	Taxa de Retorno Real (sem valorização da terra)
Fluxo anual do arrendamento	17	R\$ 157,30	39.326	R\$ 105,16	R\$ 2.657,95	3,96% Anual
						0,32% Mensal
						2,61% Anual after-tax

(1) Segundo documento emitido pela Terra Santa - "Combinação de Negócios da SLC Agrícola e da Terra Santa Agro"

(2) Segundo Demonstrações Financeiras da TS Agro S.A. do 1T21

(3) Segundo Demonstrações Financeiras da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. do 4T21

No presente relatório, para definição dos valores teóricos de mercado do arrendamento, tendo em vista as diferenças de taxas de retorno apresentadas acima, retiradas de documentos da própria TESA ou SLC, utilizou-se tanto a rentabilidade calculada com base no *yield* implícito da própria transação entre TESA e SLC quanto a rentabilidade informada pela própria companhia, de forma que o resultado apurado se encontra em um intervalo de valores.

## **5.2. Impacto do Prazo nos Preços dos Contratos de Arrendamento**

Assim como citado anteriormente, prazos maiores costumam estar atrelados a retornos esperados maiores e isto decorre de alguns fatores, dentre eles a preferência pela liquidez e o aumento do risco de recebimento.

A teoria da preferência pela liquidez diz que os rendimentos de investimentos de curto prazo devem ser menores que os de longo prazo. Isso acontece porque, *ceteris paribus*, qualquer agente econômico sempre preferirá ter a possibilidade de trocar seus ativos de modo a maximizar sua utilidade com os bens que possui.

Segundo Keynes, a moeda deve ser vista em sua dupla função, de meio de troca e de reserva de valor, ou seja, ela possui a capacidade de ser intermediária em transações entre bens na sociedade, mas também de representar a riqueza ao longo do tempo. Sua característica de convertibilidade em qualquer tipo de ativo permite segurança e confiabilidade para os agentes econômicos, especialmente em momentos de incerteza.

Com isso é possível deduzir que um menor prazo para poder converter bens em dinheiro, e posteriormente em outros bens, deve ser tratado como positivo e possui valor. O oposto, ou seja, um maior prazo para converter seus ativos em dinheiro ou outros bens, deve ser tratado como ônus (a exemplo de um contrato de arrendamento com prazo mais extenso que o comum).

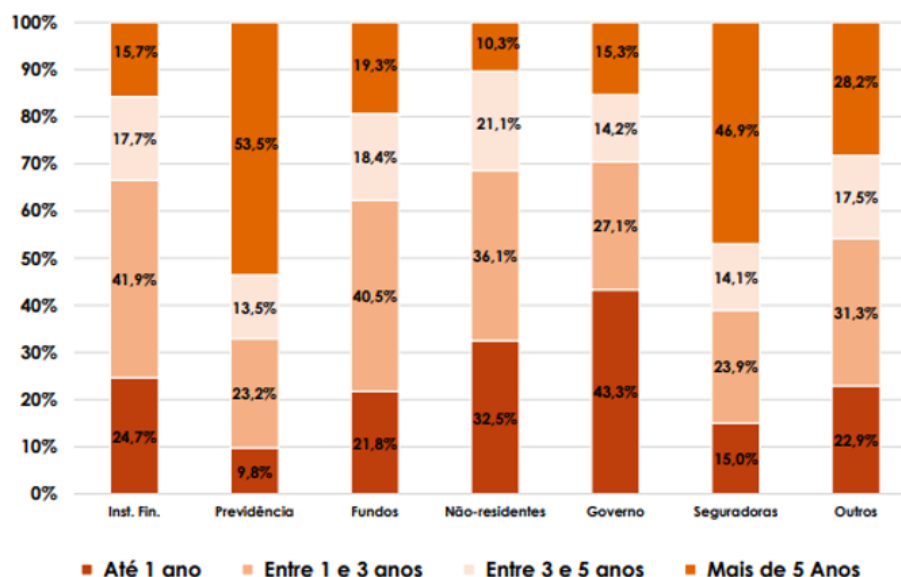
Assim como em qualquer relação de troca de bens, cláusulas que oneram alguma parte deveriam ser compensadas com ajuste na parte financeira, de modo a se atingir uma relação justa entre as partes.

Este efeito pode ser observado de forma mais prática quando olhamos para a composição da carteira de títulos públicos de cada tipo de investidor, segundo o próprio relatório mensal do tesouro.

O tesouro emite um relatório mensal sobre a dívida pública federal, buscando apresentar mais transparência sobre os dados envolvendo o endividamento do país. Neste relatório, uma das informações apresentadas é o da composição dos prazos dos títulos em posse de cada tipo de investidor.

Este gráfico é apresentado abaixo:

### Distribuição por prazo de vencimento, por detentor



Fonte: Relatório Mensal da Dívida Pública Federal – Junho de 2022

Como é possível observar, há uma discrepância relevante entre a posse de títulos de mais de 5 anos pela categoria de previdência e seguradoras em relação ao resto das categorias e isto não é injustificado, dado a natureza dos mesmos.

Enquanto isso, para investidores tradicionais, que buscam o maior retorno ajustado ao risco possível, a filosofia de investimento é outra e isso pode ser percebido no mesmo gráfico acima, em que a posse deste tipo de dívida é bem menos presente e que prazos mais curtos e um maior giro da carteira (troca dos ativos em carteira por meio da venda de um e compra de outro) é mais desejado, de modo a aproveitar das diversas oportunidades de investimento que o mercado pode vir a apresentar.

A consequência natural deste desequilíbrio entre oferta e demanda é uma diferença na taxa de retorno exigida a depender do prazo praticado, o que também é observado por meio dos títulos públicos, porém neste caso é por meio da Estrutura a Termo da Taxa de Juros.

Com base nos critérios de não pagamento de cupom e taxa pré-fixada de juros para facilitar a visualização do retorno total esperado, o título ideal para esta análise é a Letra do Tesouro Nacional - LTN. Os dados usados são extraídos diretamente do site do

Tesouro Direto e são referentes às taxas praticadas no dia 25/03/2021, compatíveis com o fechamento do acordo da operação. Como há taxas de compra e de venda, bem como essas taxas variam ao longo do dia, a taxa utilizada foi a média entre a taxa de compra e a taxa de venda do momento de abertura do pregão.

No eixo horizontal, está o ano de vencimento de cada título LTN. No vertical, a taxa anual de retorno para este título.

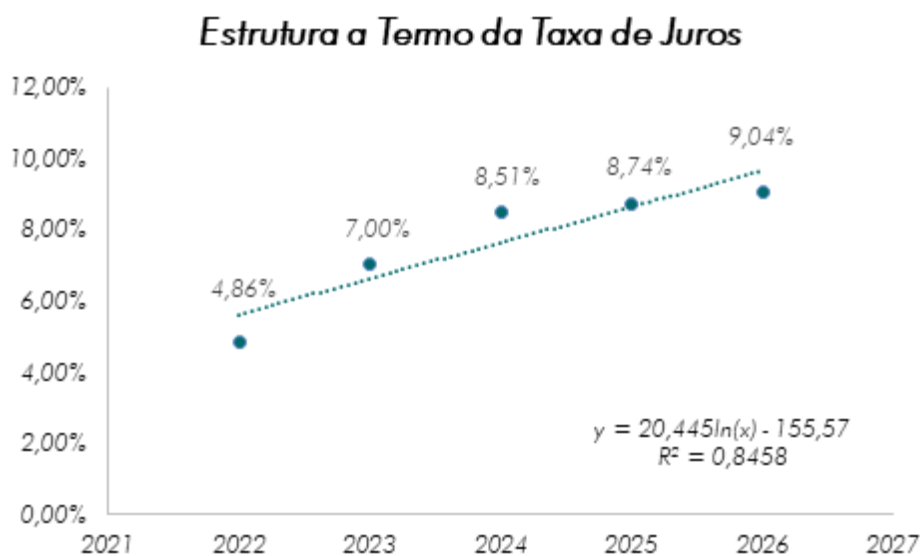


Gráfico 1 – Estrutura a termo da LTN. Fonte: Site do tesouro direto, elaboração própria.

Contudo, além da LTN, podemos observar este mesmo efeito na Nota do Tesouro Nacional – Série B (NTN-B). Apesar de haver uma leve distorção por conta do risco de reinvestimento, a NTN-B possui prazos de vencimento mais compatíveis com os prazos dos arrendamentos, caso que não ocorre na LTN, que costuma ser utilizada para dívidas de prazo menor.

O gráfico abaixo apresenta a estrutura a termo da taxa de juros para os títulos da NTN-B, com vencimento em 15/08 de todos os títulos com vencimento até 2040 (2024, 2026, 2030, 2035 e 2040).

As taxas observadas no gráfico devem ser somadas ao IPCA esperado do período para se chegar na taxa total de retorno esperada para estes títulos.

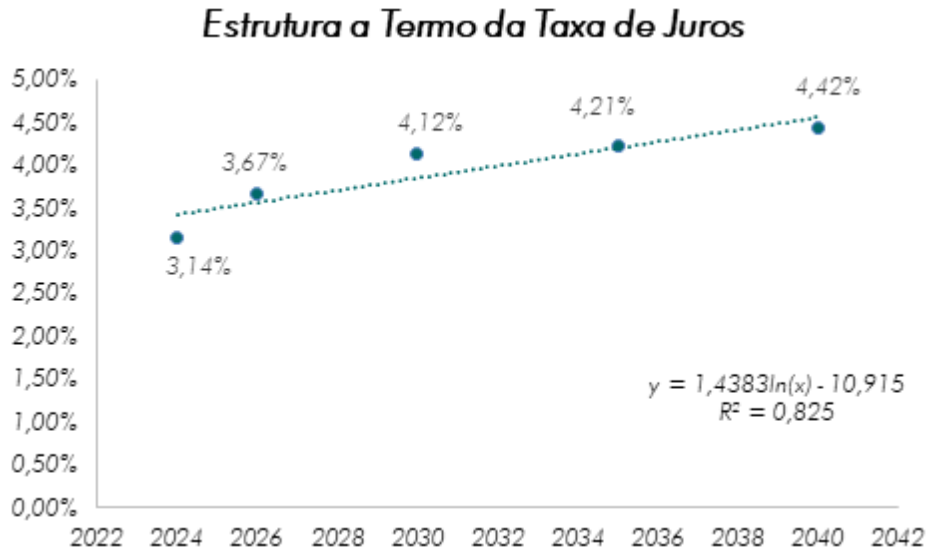


Gráfico 2 - Estrutura a termo da NTN-B. Fonte: Site do tesouro direto, elaboração própria.

Com base nos gráficos observados, fica evidente que há uma correlação entre prazos e taxas praticadas.

Trazendo para o mercado de arrendamento de terras em questão, observamos que a grande maioria dos arrendamentos possuem, em média, prazos de 10 anos, enquanto o arrendamento acertado entre SLC e Terra Santa possui um prazo de 20 anos.

Com o intuito de corrigir essa diferença entre os prazos da transação e aqueles praticados pelo mercado, no presente trabalho utilizou-se como parâmetro os spreads analisados na curva da NTN-B, cujo prêmio aponta para um percentual de 7,28% (considerando o título de 2040 - 4,42% - em relação ao título de 2030 - 4,12%).

Este prêmio pode ser aplicado na relação dos arrendamentos padrão de mercado (10 anos), contra o arrendamento em questão (20 anos), ainda pois os prazos de vencimento dos títulos também são bastante similares ao vencimento dos dois tipos de arrendamento citados acima, caso fossem acordados na data base utilizada.



## 6. AVALIAÇÃO DAS TERRAS DA LANDCO

Conforme apresentado nos anexos do presente relatório, a Esh Capital contratou uma empresa especializada na avaliação de propriedades rurais ("Factum Brasil") para realização de estudo acerca do valor de mercado das terras da LandCo.

De acordo com o referido laudo, emitido na data de 18 de novembro de 2022, a avaliação realizada foi elaborada em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (*American Society of Appraisers*), utilizando-se do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para concluir sobre o valor das propriedades objeto do presente trabalho.

Na análise foram levantadas 39 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado das terras da LandCo, das quais 33 se mostraram pertinentes e foram utilizadas para os cálculos de inferência estatística realizada, para a qual foram considerados os fatores liquidez, localização do terreno, área, características do solo, condição de propriedade. A partir de então, aplicou-se a homogeneização de fatores para chegar no valor estimado para o m<sup>2</sup> das propriedades rurais.

Assim, o referido laudo de avaliação, anexado ao presente relatório, concluiu por um valor para as terras da LandCo de **R\$ 4.270.000.000,00 (Quatro bilhões e duzentos e setenta milhões de reais)**, significativamente superior aos valores da transação, apresentados nos fatos relevantes divulgados pela TESA e SLC.

### **6.1. Análise do Valor Teórico de Mercado do Arrendamento**

Considerando as análises elaboradas no decorrer do presente trabalho, a partir da aplicação dos percentuais de retorno apurados para arrendamento de propriedades rurais, as características do contrato de arrendamento firmado entre LandCo e SLC (antiga Terra Santa Agro) e o valor de mercado das terras apurado no laudo elaborado pela Factum Brasil (em anexo), procedeu-se com o cálculo do valor teórico de mercado de arrendamento das terras da LandCO.

## 6.2. Análise das Divergências entre os Valores Praticados na Negociação e os Valores Encontrados

Conforme descrito anteriormente, a partir da análise dos fatos relevantes divulgados ao mercado, é possível identificar os termos relacionados à operação de arrendamento das terras da LandCo, no âmbito da combinação de negócios estabelecida entre SLC e TESA.

A tabela a seguir apresenta um resumo dos termos da negociação:

R\$ milhões

Valores Divulgados - Operação TESA x SLC	
Tamanho da Terra (hectares úteis) <sup>(1)</sup>	39.326
Valor a ser pago (sacas de soja por hectare) <sup>(2)</sup>	17
Valor da Terra <sup>(3)</sup>	R\$ 2.657,95
Valor do Arrendamento <sup>(4)</sup>	R\$ 105,16
Prazo do Arrendamento	20 anos
<b>Yeild Implícito <sup>(5)</sup></b>	<b>3,96%</b>

(1) Segundo Demonstrações Financeiras da TS Agro S.A. do 1T21

(2) Segundo documento emitido pela Terra Santa - "Combinação de Negócios da SLC Agrícola e da Terra Santa

(3) Segundo Demonstrações Financeiras da Terra Santa Propriedades Agrícolas S.A. do 4T21 (Avaliação da Deloitte)

(4) Considerado o valor do arrendamento de 17 sacas de soja, sendo o valor da saca de soja de R\$ 157,30

(5) Representa o percentual de retorno teórico exigido, considerando os valores de arrendamento negociados e o valor da terra segundo as informações constantes na Demonstração Financeira da Terra Santa.

No presente relatório, foram examinados documentos divulgados no mercado e outros documentos fornecidos pela Esh Capital que, conforme pormenorizadamente descrito no decorrer do presente trabalho, levam às seguintes conclusões acerca dos valores teóricos de mercado para o arrendamento das terras da LandCo:

R\$ milhões

**Valor Teórico de Mercado do Arrendamento**

Valor de Mercado Apurado (R\$ mi) <sup>(1)</sup>	R\$ 4.270	
Prazo do Contrato	20 anos	
Fator de Ajuste Prazo	1,07	
Taxa de Retorno (Yield)	3,96%	5,50%
<b>Valor Estimado de Mercado do Arrendamento das Terras</b>	<b>R\$ 181,24</b>	<b>R\$ 251,95</b>

(1) Conforme laudo de avaliação da empresa especializada Factum Brasil

Ressalta-se que foram utilizados tanto a rentabilidade calculada com base no *yield* implícito da própria transação entre TESA e SLC quanto a rentabilidade informada pela própria companhia, de forma que o resultado apurado se encontra em um intervalo de valores.

Considerando as premissas apresentadas no presente trabalho, o valor teórico de mercado para arrendamento das terras da LandCo encontra-se no intervalo entre **R\$ 181,24 (cento e oitenta e um milhões e duzentos e quarenta mil reais) e R\$ 251,95 (duzentos e cinquenta e um virgula milhões e novecentos e cinquenta mil reais), substancialmente acima do valor de R\$ 105,16 (cento e cinco milhões e cento e sessenta mil reais)** do contrato de arrendamento firmado.

Conforme é possível observar, há uma discrepância significativa quando comparados os valores estabelecidos na negociação do arrendamento e os valores apurados no presente relatório.

## 7. ANÁLISE DOS IMPACTOS FINANCEIROS DO AJUSTE NO VALOR DO ARRENDAMENTO

Para fins ilustrativos, a partir dos resultados encontrados e das divergências identificadas entre o valor de arrendamento acordado na operação entre TESA e SLC e o valor teórico de mercado do arrendamento (considerando as premissas expostas no presente laudo), o presente capítulo tem por finalidade apurar o impacto financeiro teórico gerado caso a operação tivesse ocorrido nos preços teóricos de mercado calculados e demonstrados anteriormente.

Para apuração do impacto financeiro, utilizou-se da metodologia do fluxo de caixa descontado, através da projeção de cenários considerando os diferentes valores de arrendamento, pelo período do contrato de arrendamento de 20 anos.

A taxa de desconto referente ao passivo de arrendamento, melhor proxy da taxa de desconto ideal para ser usada no fluxos de caixa descontados do arrendamento, não está explícita nas demonstrações financeiras da SLC, sendo definida apenas como "A taxa incremental de captação, utilizada pela Companhia para desconto, é composta pela 'curva ponderada do CDI/Pré', somado ao risco de crédito da Companhia e a um spread de risco do ativo subjacente" (retirado das Demonstrações Financeiras, nota explicativa 3, item "q)Operações de arrendamento"). Com isso, na impossibilidade de recompor esta taxa, dada a falta das premissas utilizadas, foi utilizada a taxa de desconto que a Terra Santa emprega para descontar os adiantamentos dos fluxos referentes ao ano de 2022, explicitado na nota explicativa 17 das Demonstrações Financeiras do 4º trimestre de 2021 (Adiantamento a Clientes), de 8,66%.

Os valores de arrendamento foram ajustados anualmente pelo IPCA apresentado nas projeções do Boletim Focus (edição de 18 de novembro de 2022). Como as projeções do Focus terminam em 2025, para 2026 em diante foi repetida a taxa projetada para 2025, dado ser a melhor proxy para estes anos subsequentes.

A tabela abaixo apresenta o resumo do fluxo projetado, contendo a taxa de desconto aplicada, o fluxo anual inicial, o valor presente líquido e a diferença observada de cada cenário estimado em relação ao cenário atual.

<i>Comparação dos cenários (em R\$ milhões)</i>	<i>Taxa de Desconto<sup>1</sup></i>	<i>Fluxo Anual</i>	<i>VPL</i>	<i>Diferença Observada (vs. cenário base)</i>
<i>Cenário Atual</i>	8,66%	R\$ 105,16	R\$ 1.321,01	NA
<i>Cenário Estimado com Yield (3,96%)</i>	8,66%	R\$ 181,24	R\$ 2.276,73	R\$ 955,72
<i>Cenário Estimado com Yield (5,5%)</i>	8,66%	R\$ 251,95	R\$ 3.164,93	R\$ 1.843,92

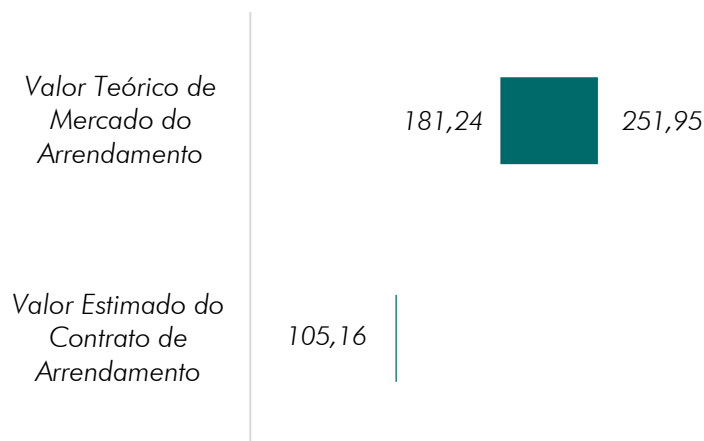
(1) Taxa de Desconto utilizada para trazer os fluxos de recebíveis do arrendamento na nota explicativa 17 das Demonstrações Financeiras da Terra Santa

Como é possível observar na tabela acima, o impacto financeiro apurado, considerando os valores teóricos de mercado calculados e as premissas descritas anteriormente, **encontra-se em um intervalo de valores que vai de R\$ 955,72 milhões (considerando o valor teórico de mercado do arrendamento de R\$ 181,31 milhões de reais por ano) podendo chegar a R\$ 1,84 bilhões (considerando o valor teórico de mercado do arrendamento de R\$ 251,95 milhões de reais por ano).**

## 8. CONCLUSÃO

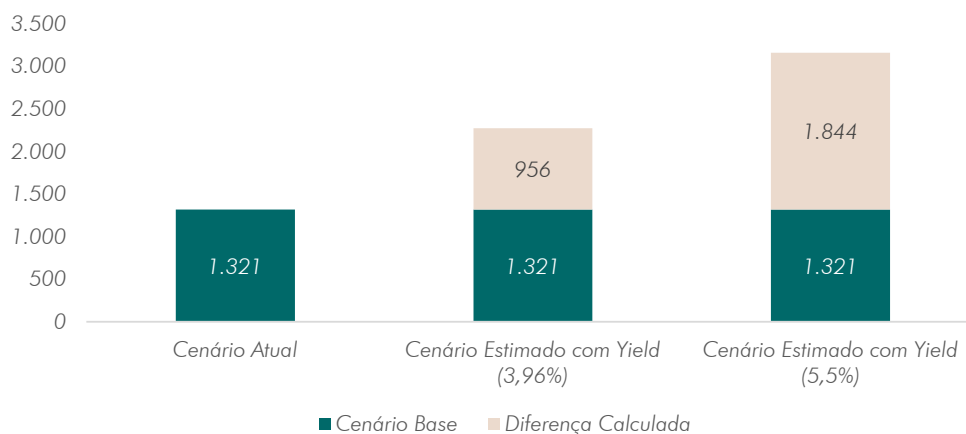
Com base nas análises realizadas pela Meden Consultoria, à luz da legislação aplicável, normas reguladoras, interpretações de experts na matéria e documentação disponibilizada, foram identificadas discrepâncias significativas entre os valores teóricos de mercado de venda e arrendamento das terras da LandCo e os valores divulgados ao mercado acerca da recente combinação de negócios realizada entre TESA e SLC envolvendo o arrendamento das respectivas propriedades.

### Análise Comparativa dos Resultados



Ainda, o gráfico a seguir apresenta o impacto financeiro teórico considerando os valores de arrendamento apurados acima ("Cenários Estimados") e os termos do contrato de arrendamento estabelecidos ("Cenário Atual"), divulgados em fatos relevantes ao mercado.

### Valor Presente Líquido dos cenários analisados (R\$ mil)



É importante ressaltar que a ausência de acesso aos contratos, documentação suporte e outros documentos relevantes não divulgados ao mercado impossibilita uma conclusão mais acurada a respeito dos termos e valores negociados na operação.

Este relatório crítico é composto por 31 (trinta e uma) páginas e dois anexos.

**É o parecer.**

---

Lucas Pasqualini de Lima  
Sócio Diretor  
CREA/RJ 2018118048

---

Fellipe Franco Rosman  
Sócio Diretor  
CORECON 26895

---

Antonio Luiz Feijó Nicolau  
Sócio Diretor  
OAB/RJ 167543

## **9. ANEXOS**

1. Fluxo de caixa descontado dos pagamentos anuais referentes ao arrendamento das propriedades
2. Laudo de Avaliação das propriedades rurais de LandCo



# ANEXO I

Comparação dos cenários (em R\$ milhões)		Cenário Atual	Cenário Estimado com Yield (3,96%)	Cenário Estimado com Yield (5,5%)	IPCA
Taxa de Desconto <sup>1</sup>		8,66%	8,66%	8,66%	
Fluxo Anual		R\$ 105,16	R\$ 181,24	R\$ 251,95	
A n o  d o  C o n t r a t o	2022	R\$ 111,35	R\$ 191,90	R\$ 266,77	5,88%
	2023	R\$ 116,92	R\$ 201,52	R\$ 280,13	5,01%
	2024	R\$ 121,02	R\$ 208,57	R\$ 289,93	3,50%
	2025	R\$ 124,65	R\$ 214,83	R\$ 298,63	3,00%
	2026	R\$ 128,39	R\$ 221,27	R\$ 307,59	3,00%
	2027	R\$ 132,24	R\$ 227,91	R\$ 316,82	3,00%
	2028	R\$ 136,20	R\$ 234,75	R\$ 326,32	3,00%
	2029	R\$ 140,29	R\$ 241,79	R\$ 336,11	3,00%
	2030	R\$ 144,50	R\$ 249,04	R\$ 346,20	3,00%
	2031	R\$ 148,83	R\$ 256,51	R\$ 356,58	3,00%
	2032	R\$ 153,30	R\$ 264,21	R\$ 367,28	3,00%
	2033	R\$ 157,90	R\$ 272,13	R\$ 378,30	3,00%
	2034	R\$ 162,64	R\$ 280,30	R\$ 389,65	3,00%
	2035	R\$ 167,51	R\$ 288,71	R\$ 401,34	3,00%
	2036	R\$ 172,54	R\$ 297,37	R\$ 413,38	3,00%
	2037	R\$ 177,72	R\$ 306,29	R\$ 425,78	3,00%
2038	R\$ 183,05	R\$ 315,48	R\$ 438,55	3,00%	
2039	R\$ 188,54	R\$ 324,94	R\$ 451,71	3,00%	
2040	R\$ 194,19	R\$ 334,69	R\$ 465,26	3,00%	
2041	R\$ 200,02	R\$ 344,73	R\$ 479,22	3,00%	
VPL		R\$ 1.321,01	R\$ 2.276,73	R\$ 3.164,93	
Diferença Observada do Cenário Atual		R\$ 0,00	R\$ 955,72	R\$ 1.843,92	

(1) Taxa de Desconto utilizada para trazer os fluxos do arrendamento no balanço da SLC

# ANEXO II



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



## **Laudo de Avaliação**

---

**SOLICITANTE : ESH THETA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**

**PROPRIETÁRIOS : TS BRASIL S.A., OTAVIANO OLAVO PIVETTA E OUTROS**

**TIPO DE BENS : IMÓVEIS RURAIS E URBANO**

**MUNICÍPIOS : DIAMANTINO, SANTA RITA DO TRIVELATO, NOVA MUTUM,  
CAMPO NOVO DO PARECIS, NOVA MARINGÁ E TABAPORÃ  
ESTADO DO MATO GROSSO**

**FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO**

**DATA : 18 DE NOVEMBRO DE 2022**



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

Porto Alegre, 18 de novembro de 2022

À

Diretoria da

**ESH THETA FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO**

Av. Presidente Wilson, 231 - Centro

Rio de Janeiro - RJ

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóveis de propriedade de **TS BRASIL S.A.**, **OTAVIANO OLAVO PIVETTA** e **OUTROS** com vistas à determinação do atual valor de mercado desses bens.

Trata este laudo de imóveis rurais e urbano situados nos municípios de Diamantino, Santa Rita do Trivelato, Nova Mutum, Campo Novo do Parecis, Nova Maringá e Tabaporã, no estado do Mato Grosso.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1, 2 e 3, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

**FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.**



## **1. RESUMO**

---

**Valor de Mercado .....R\$ 4.270.000.000,00**

**(Quatro bilhões e duzentos e setenta milhões de reais)**

## **2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES**

---

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação, portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.



### **3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES**

---

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

**Cláudio Renk Obino** – engenheiro agrônomo, com experiência de mais de 40 anos na área de licenciamentos e serviços ambientais, inventários e avaliações de ativos florestais, geoprocessamento e mapeamentos temáticos, laudos ambientais e processos na legislação fundiária.

**Paulo Rondelli Silveira** – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

**João Paulo M. Silveira** – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

**João Humberto Ferro Costa** – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 15 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.



## **4. INFORMAÇÕES GERAIS**

---

### **4.1. Vistoria**

Não foi possível vistoriar os imóveis, portanto maiores detalhes como aguadas (e outorgas); classificação detalhada de solo; tipos e quantidade de benfeitorias; dentre outras informações, podem não estar constantes neste Laudo. Também não tivemos acesso aos CAR (Cadastro Ambiental Rural) e CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) dos imóveis.

### **4.2. Ocupação**

Os imóveis destinam-se à atividade agroindustrial e estão ocupados pelos proprietários e/ou terceiros.

### **4.3. Classificação da Circunvizinhança**

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona rural.

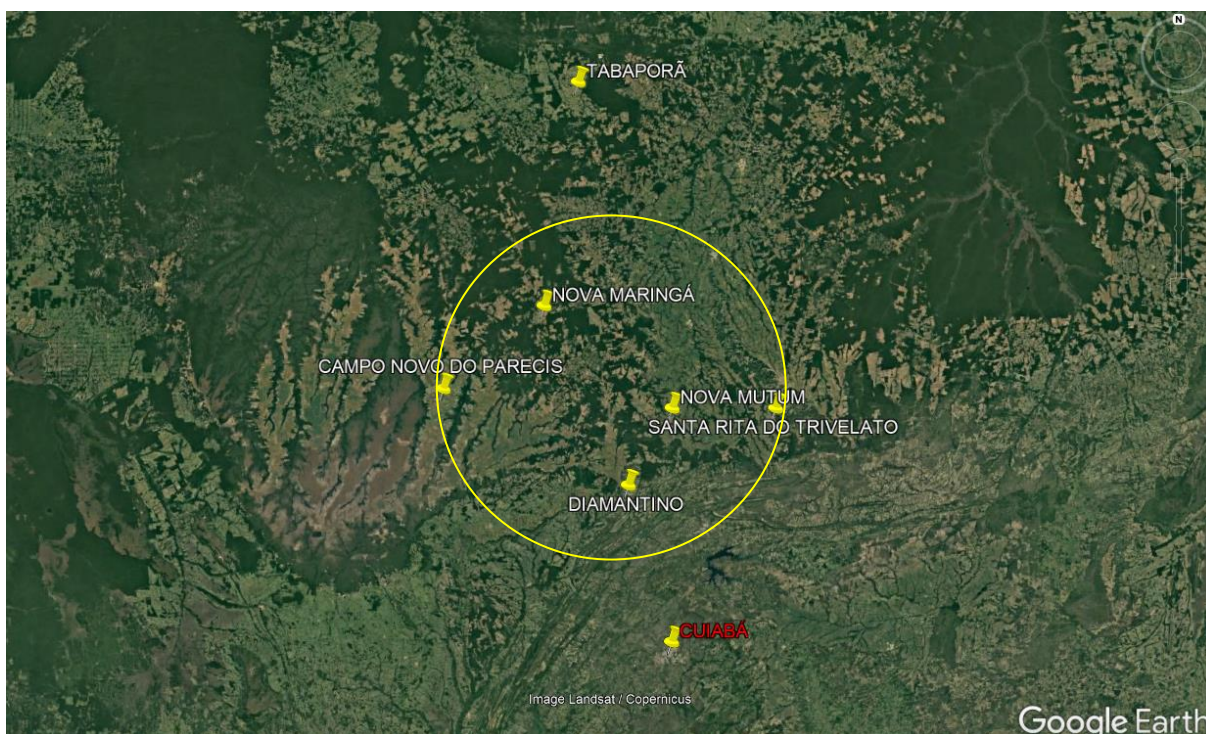
### **4.4. Liquidez**

Temos que a liquidez destas fazendas é média (ou normal). Mesmo que a economia brasileira esteja “tumultuada” e haja incerteza sobre o futuro, o bem não se torna menos atrativo. Por se tratar de imóveis destinados à economia primária, a demanda existe inclusive para interesses estrangeiros.



#### 4.5. Localização e Situação

As fazendas localizam-se nos municípios de Diamantino, Santa Rita do Trivelato, Nova Mutum, Campo Novo do Parecis, Nova Maringá e Tabaporã, no Estado do Mato Grosso. Todos são municípios com baixa população, com sedes municipais pequenas, variando de cerca de 10 mil a 30 mil habitantes por município.



A distância de Cuiabá a Diamantino, cidade mais próxima da capital, conforme o Google Earth é de 182 km. Com exceção de Tabaporã, as demais fazendas ficam dentro de um raio de aproximadamente 150 km umas das outras.



## 4.6. Titularidade

Foram fornecidas 35 matrículas, que estão anexadas ao final deste laudo. Os imóveis estão descritos pelas matrículas dos Registros de Imóveis das cidades de Diamantino, Nova Mutum, Campo Novo do Parecis, São José do Rio Claro e Tabaporã, MG. A soma das matrículas fornecidas totaliza 56.743,7494 ha.

Nº	Matrícula	Área (ha)	Nome	Município
1	426	1.300,0000	Gleba Brasília Land	Santa Rita do Trivelato
2	427	1.075,0000	Gleba Brasília Land	Santa Rita do Trivelato
3	1.936	131,0000	Faz. Reunidas Campina Verde	Nova Mutum
4	14.139	949,0934	Fazenda Ribeiro Velho	Nova Mutum
5	14.144	836,8555	Fazenda Água Limpa	Nova Mutum
6	14.146	11,8225	Fazenda Ribeiro do Céu	Nova Mutum
7	19.145	5,0037	Area II Loc Irmandade	Nova Mutum
8	19.414	400,8486	Fazenda Coopervale	Nova Mutum
9	22.789	648,9574	Fazenda Ribeiro Velho - Gleba A	Nova Mutum
10	3.918	5.574,9494	Fazenda São José - Area A	Campo Novo do Parecis
11	3.919	640,5557	Fazenda São José - Area B	Campo Novo do Parecis
12	3.920	2.488,9882	Fazenda São José	Campo Novo do Parecis
13	3.921	1.846,7426	Fazenda São José	Campo Novo do Parecis
14	3.922	2.448,0763	Fazenda São José	Campo Novo do Parecis
15	3.937	3.457,5787	Fazenda Sarandi	Campo Novo do Parecis
16	10.162	677,3016	Fazenda Pôr do Sol	Campo Novo do Parecis
17	6.620	1.598,2400	Lote B-1	Nova Maringá
18	6.621	750,7371	Lote A-1	Nova Maringá
19	6.622	1.583,7483	Lote B-2 - Fazenda Iporana	Nova Maringá
20	6.623	776,6293	Lote A-2	Nova Maringá
21	6.624	1.777,6181	Lote A-1-1 - Fazenda Iporanga	Nova Maringá
22	6.678	3.144,5751	Lote B-4	Nova Maringá
23	6.679	1.480,7262	Lote A-4 - Fazenda Iporanga	Nova Maringá
24	6.680	1.688,2484	Lote A-13 - Fazenda Iporanga	Nova Maringá
25	1.990	2.831,3412	Lote 5 - Fazenda Rio dos Peixes	Tabaporã
26	2.560	2.807,8686	Lote 7 -	Tabaporã
27	2.561	2.817,7295	Lote 9	Tabaporã
28	2.562	2.828,1293	Lote 8	Tabaporã
29	2.673	4.108,2792	Lote 10	Tabaporã
30	2.814	2.804,1662	Lote 6 - Fazenda Terra Santa	Tabaporã
31	2.815	26,9660	Lote 6 - Fazenda Terra Santa	Tabaporã
32	36.235	53,7846	Gleba Sucuína III	Diamantino
33	39.730	2.902,4807	Fazenda São Francisco	Diamantino
34	43.676	260,7080	Fazenda São Luiz	Diamantino
35	2.666	9,0000		Diamantino
<b>TOTAL</b>		<b>56.743,7494</b>		



## 5. OS IMÓVEIS

---

### 5.1. Terra Nua

As áreas da região apresentam normalmente relevo predominantemente plano e destinam-se ao plantio de soja, algodão, milho, feijão, etc.

As diversas áreas possuem formatos irregulares e têm suas divisas e dimensões detalhadas nas suas respectivas matrículas (constantes em anexo), motivo pelo qual deixaremos de aqui descrevê-las.

### 5.2. Características Gerais do Solo

De acordo com o Mapa de Solos do Estado de Mato Grosso, disponibilizado pela Secretaria de Estado e Planejamento e Coordenação Geral, os municípios dos diversos imóveis apresentam os seguintes tipos predominantes de solo:

#### Nova Mutum

- Latossolo vermelho-amarelo distrófico
- Latossolo vermelho-escuro distrófico

#### Santa Rita do Trivelato

- Areias quartzosas distróficas

#### Campo Novo do Parecis

- Areias quartzosas distróficas
- Latossolo vermelho-escuro distrófico
- Latossolo vermelho-amarelo distrófico

#### Nova Maringá

- Latossolo vermelho-amarelo distrófico
- Latossolo vermelho-escuro distrófico



### Tabaporã

- Latossolo vermelho-escuro distrófico
- Latossolo vermelho-amarelo distrófico

### Diamantino

- Latossolo vermelho-amarelo distrófico
- Areias quartzosas distróficas

#### **5.2.1. LATOSSOLO VERMELHO AMARELO**

Bem drenados, são solos caracterizados pelo horizonte B latossólico de cores vermelhas a vermelho-amareladas, com teores de  $Fe_2O_3$  iguais ou inferiores a 11%, normalmente superiores a 7%, quando a textura é argilosa ou muito argilosa.

São solos profundos, possuindo características físicas que se refletem em boa drenagem interna, boa aeração e ausência de impedimentos físicos à mecanização e penetração de raízes, condições extremamente favoráveis ao aproveitamento agrícola. Suas características químicas são as principais limitações ao aproveitamento agrícola, impondo a execução de práticas para correção destas limitações com adubação e calagem dentro de manejo agroecológico. São intensivamente utilizados, ora com pastagens plantadas (textura média), ora com lavouras (textura argilosa).

O relevo onde ocorre é suave ondulado ou plano, sob vegetação de Cerrado e Floresta. Distribuem-se por praticamente todas as regiões do Estado do Mato Grosso tendo suas ocorrências mais significativas no extremo Norte (município de Apiacás), Noroeste (municípios de Aripuanã e Juína), Planalto dos Parecis, Planície do Guaporé (Comodoro e Vila Bela da Santíssima Trindade), Bacia do Alto Paraguai (Diamantino, Nortelândia, Denise e Barra do Bugres, entre outros), Chapada dos Guimarães e a Planície do Araguaia (Barra do Garças, Água Boa, Canarana e São Félix do Araguaia).

#### **5.2.2. LATOSSOLO VERMELHO ESCURO**

São solos minerais com teores médios a altos de  $Fe_2O_3$ . Possuem textura argilosa, muito argilosa ou média. Suas condições físicas aliadas ao relevo plano ou suavemente ondulado favorecem sua utilização para a agricultura. Os de textura

média são mais pobres e podem ser degradados facilmente por compactação e erosão.

Fonte: Laboratório Laborsolo.

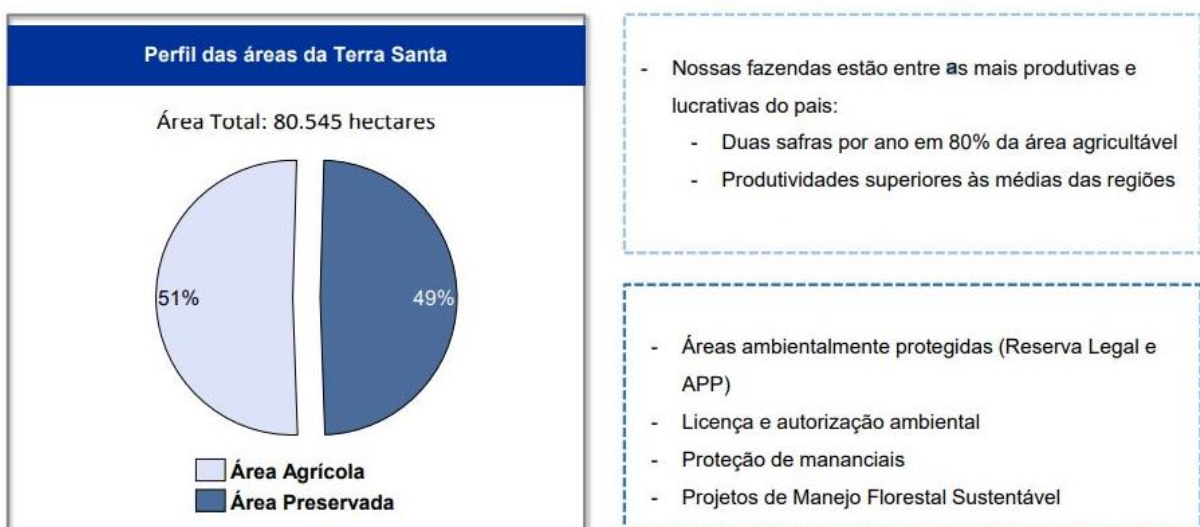
### 5.2.3. AREIAS QUARTZOSAS

Geralmente são solos profundos, de pelo menos 2 metros de profundidade, e ocorrem em 15,2% do bioma, com extensas áreas no Mato Grosso do Sul, Oeste da Bahia, Sul do Pará, Maranhão e Piauí. Se as Areais Quartzosas ocorrem em cabeceiras de drenagem e adjacentes a mananciais, devem ser destinados à preservação. Nelas normalmente predominam o cerrado ralo, o cerrado sentido restrito e cerrado.

Fonte: Laboratório Laborsolo

## 5.3. As Fazendas

De acordo com as informações fornecidas pelo contratante, este laudo contempla 7 fazendas localizadas no Mato Grosso num total de 80.545 ha, superfície que serviu de base para os cálculos, não obstante as matrículas fornecidas concluírem com uma área menor.





Fazenda	Área Arrendada (Ha)	Arrendatário/Atividade
1 - Fazenda São Francisco	1.438,7	SLC Agrícola
2 - Fazenda Mãe Margarida	4.176,8	SLC Agrícola
3 - Fazenda Ribeiro do Céu	8.937,7	SLC Agrícola
4 - Fazenda Terra Santa	14.858,5	SLC Agrícola
5 - Fazenda São José	9.687,4	SLC Agrícola
6 - Fazenda C-Vale	103,5	Fabio Rochemback
7 - Fazenda Iporanga	-	Manejo Florestal
<b>Total</b>	<b>39.202,6</b>	

## **6. AVALIAÇÃO**

---

Devido ao tipo de imóveis – propriedades rurais – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 39 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, dos quais 33 serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f ( Uso ; Área Aberta )$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/ha), aplicável sobre a área da propriedade.
- Uso: variável independente, ou explicativa, tipo código alocado, que expressa a vocação predominante da área rural, sendo 3 = agricultura, 2 = agricultura e pecuária e 1 = pecuária.
- Área Aberta: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a relação entre a área aberta da propriedade e a sua área total.

Obs.: a variável “Área” não se mostrou significativa sob o ponto de vista estatístico, motivo pelo qual não consideramos na pesquisa. Além disso, salientamos que áreas rurais são vendidas tendo por parâmetro sacos de soja por hectare ou arroba de boi por hectare, independem da área. Por exemplo, em certa região a terra para pecuária é vendida por R\$ 20.000,00/ha, independe se tiver 500, 1.000 ou 10.000 ha, o valor unitário permanece o mesmo.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$VUnit = 14.385,017 * e^{(0,12144985 * Uso^2)} * e^{(0,86244637 * ÁreaAberta^2)}$$

- Coeficiente de correlação geral:  $r = 0,94456$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo



As propriedades avaliadas apresentam os seguintes atributos:

- Uso = 3 (uso predominante para agricultura)
- Área Aberta = 0,49 (39.880 / 80.545)

Logo, o valor unitário inferido para as propriedades é de:

$$V_{Unit} = 14385,017 * e^{(0,12144985 * 3^2)} * e^{(0,86244637 * 0,49^2)} =$$

$$V_{Unit} = R\$ 52.789,34/ha$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 47.135,63/ha  
- Lim Sup. = R\$ 59.121,19/ha

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 53.000,00/ha**

**(Cinquenta e três mil reais por hectare)**

Tal cifra é equivalente a aproximadamente 325 sacos de soja/ha.

Logo, o valor total das propriedades importa em:

$$VI = 80.545,00 \text{ ha} \times R\$ 53.000,00/ha = R\$ 4.268.885,00$$

ou, em números comerciais

**R\$ 4.270.000.000,00**

**(Quatro bilhões e duzentos e setenta milhões de reais)**

Nova Mutum, 18 de novembro de 2022

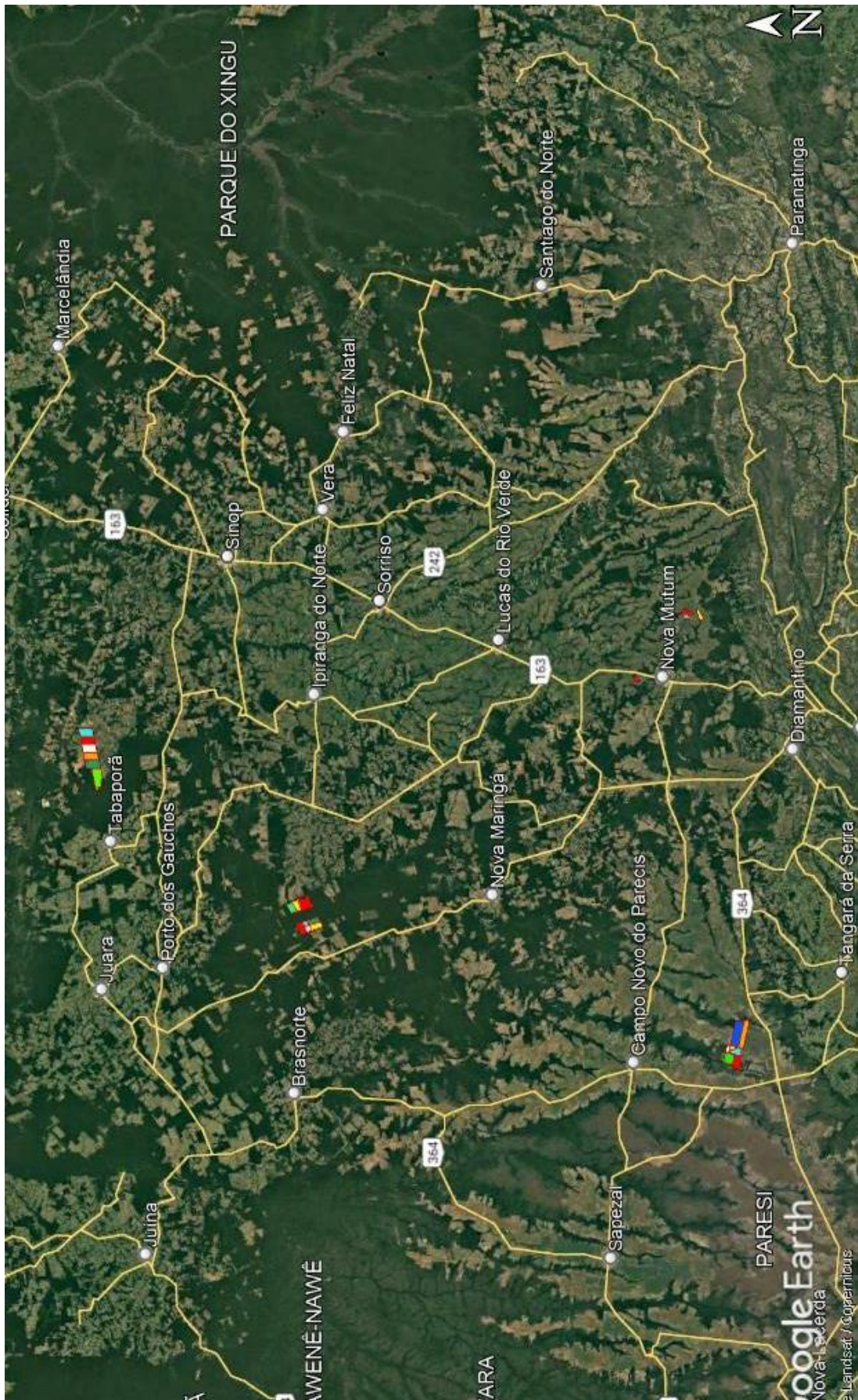
Eng. Agrº Cláudio Renck Obino  
CREA/RS 44.669

Eng. Paulo Rondelli Silveira  
CREA/RS 32.777

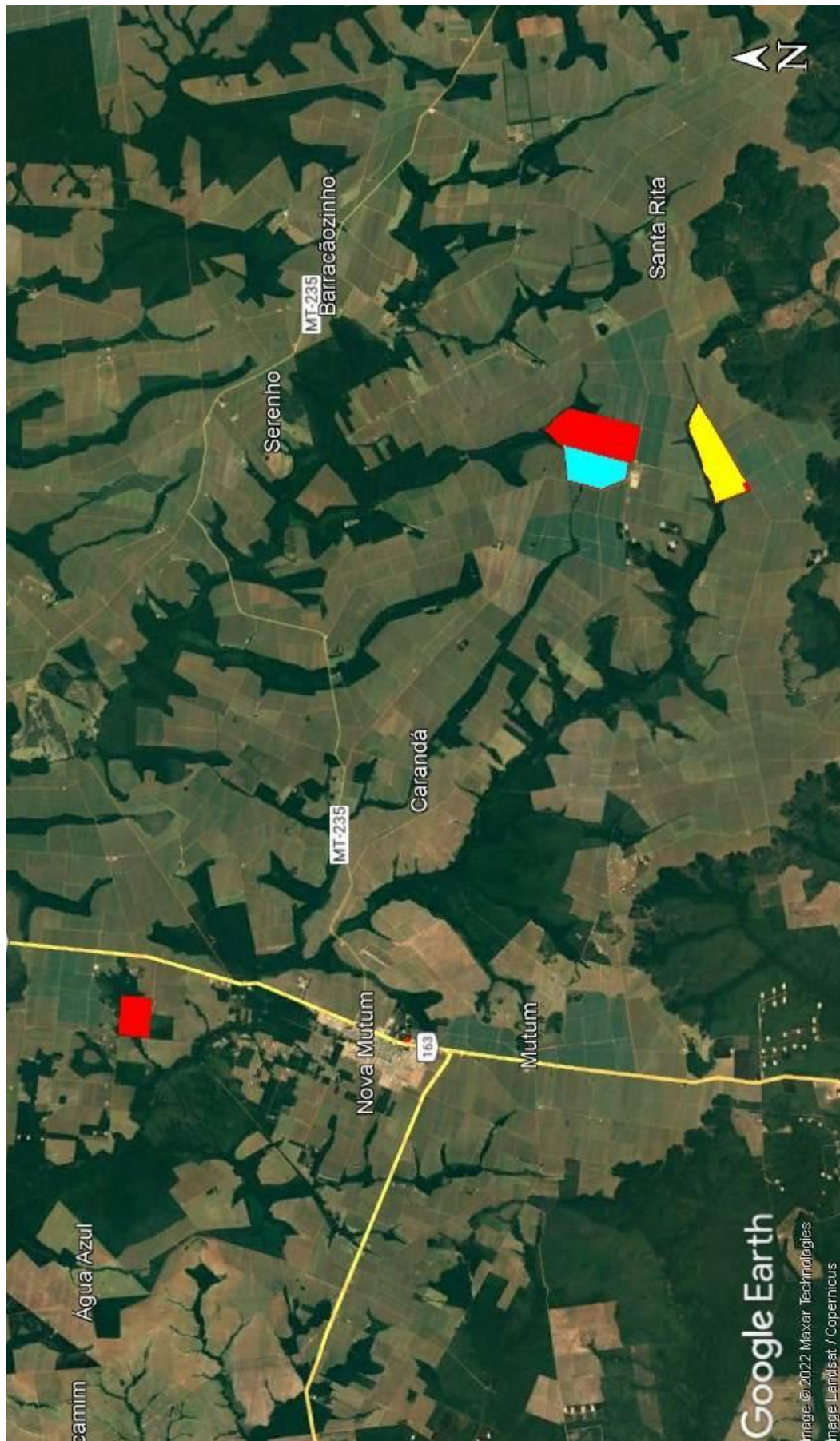




## **VISTAS AÉREAS DAS FAZENDAS**



Situação das fazendas no contexto estadual



Situação das fazendas no município de Nova Mutum

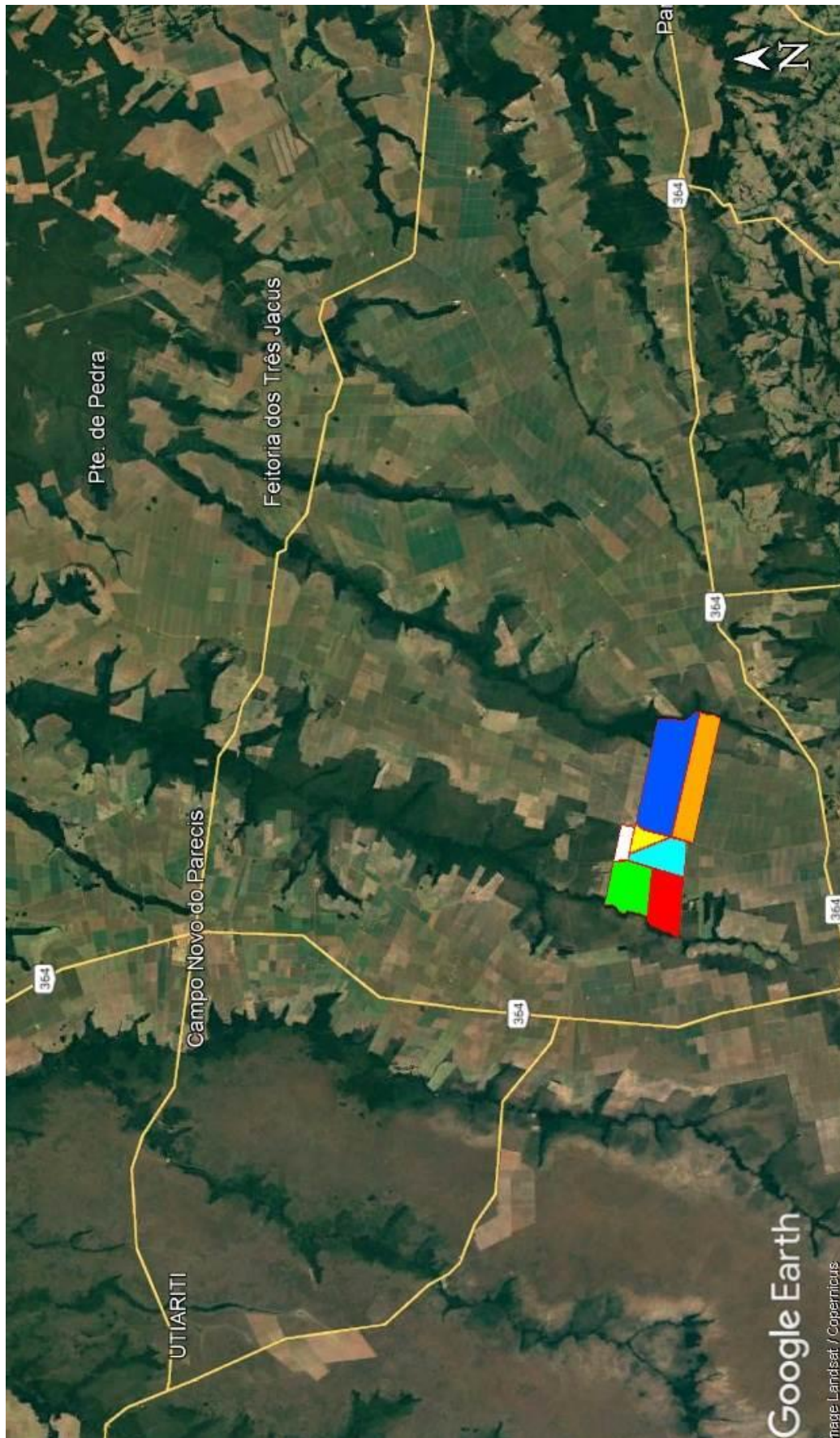






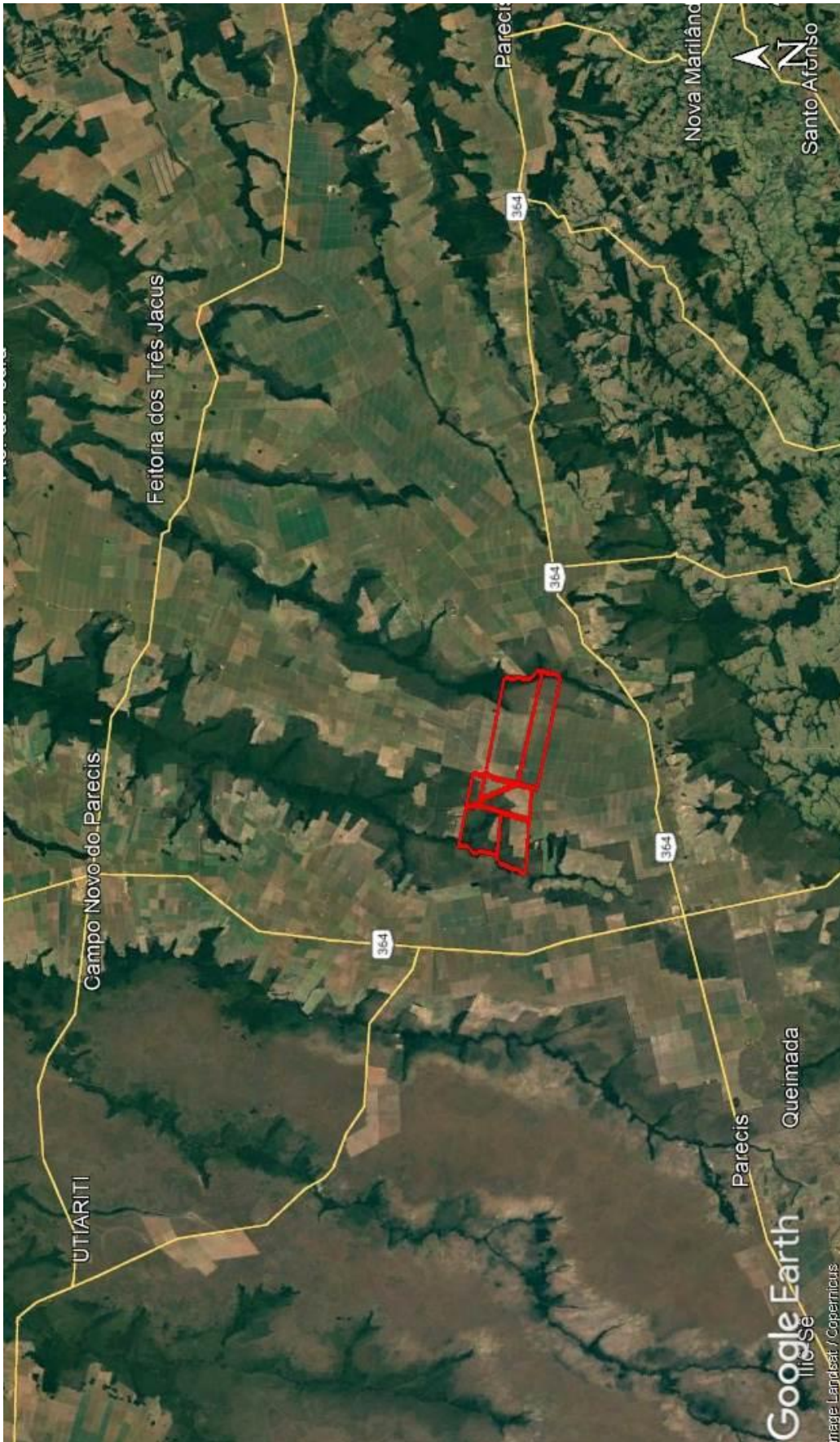


Vistas aéreas do imóvel de Matrícula nº 19.145 na zona urbana de Nova Mutum



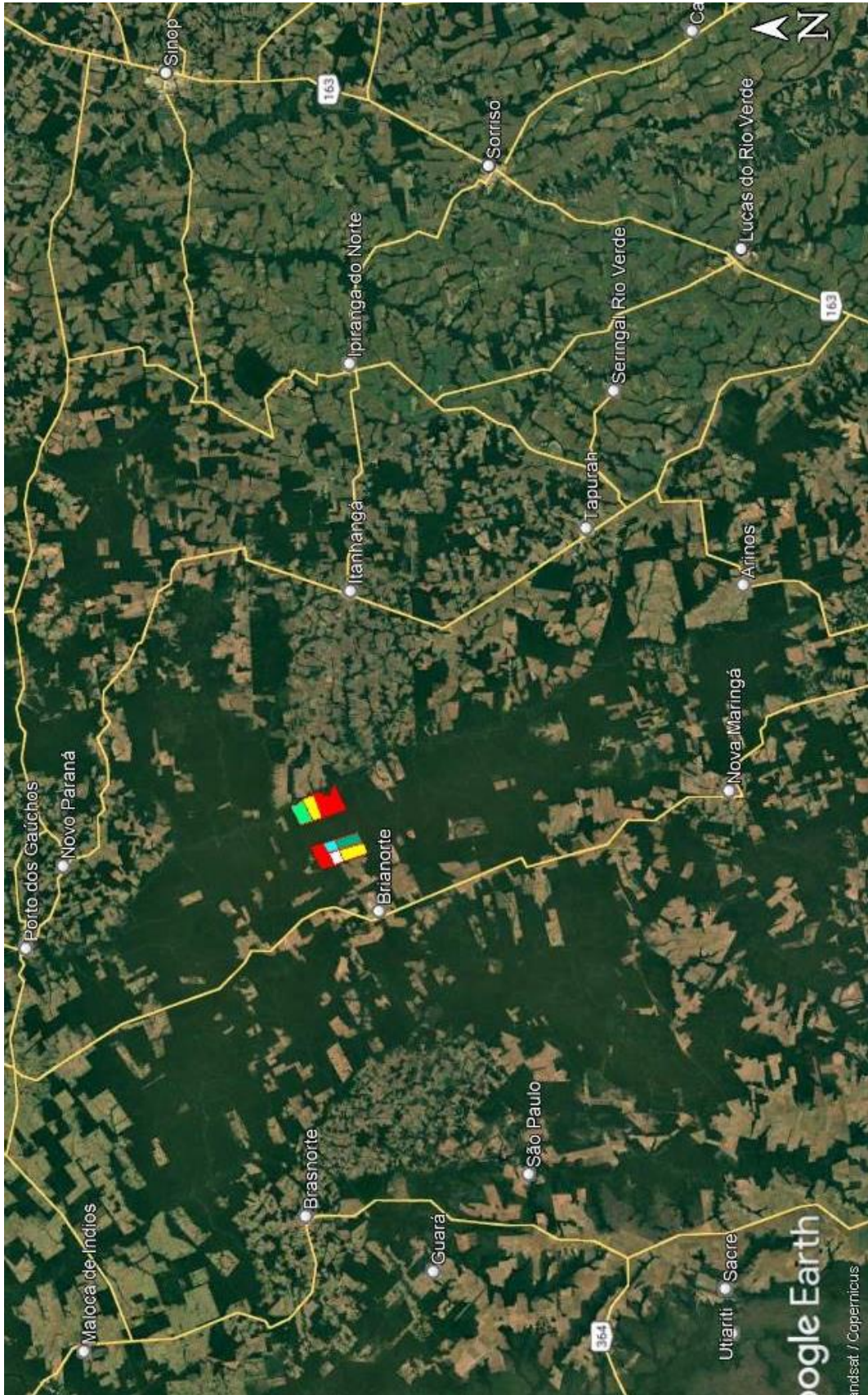
Situação das fazendas no município de Campo Novo do Parecis





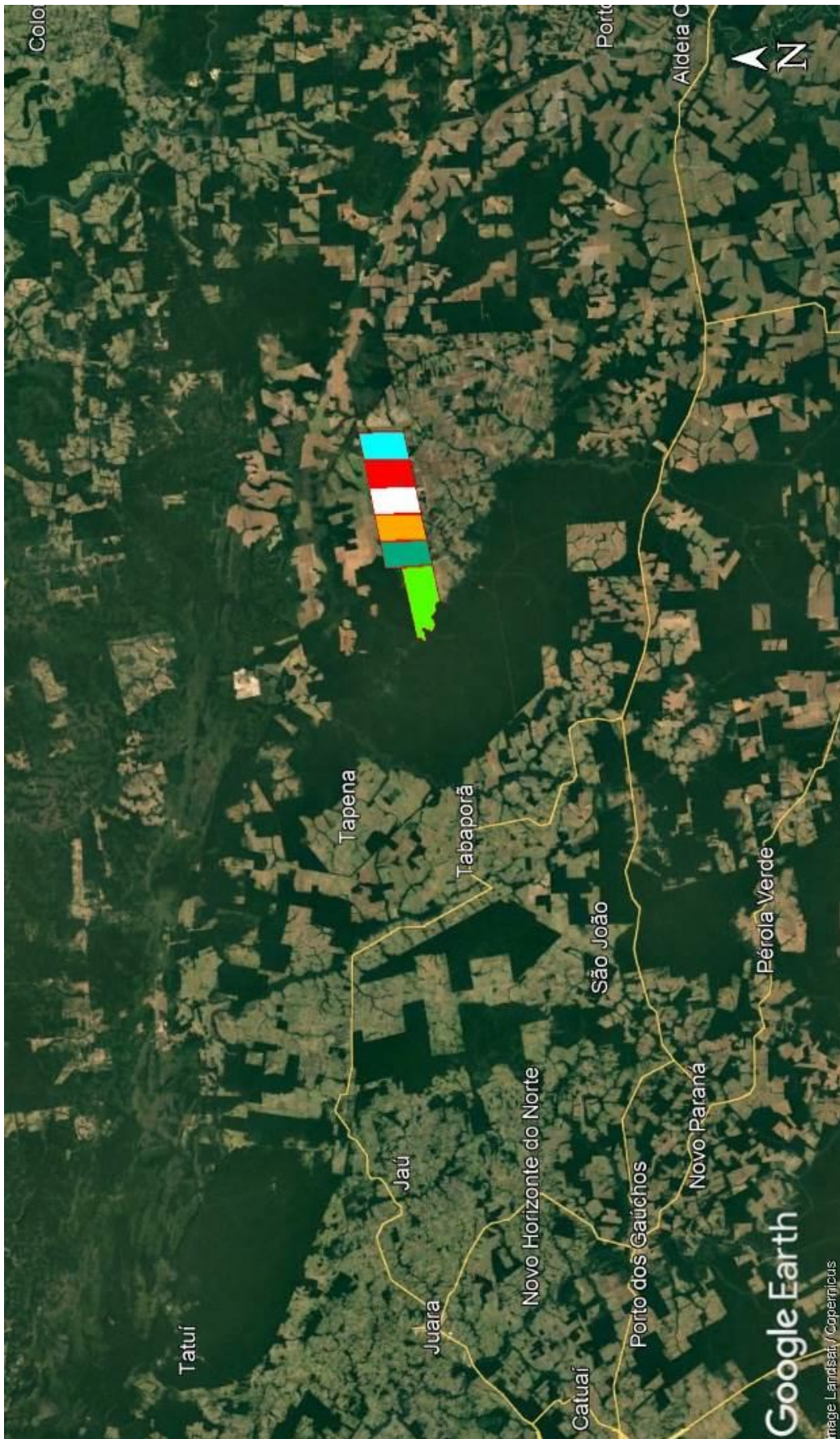
Situação das fazendas no município de Campo Novo do Parecis





Situação das fazendas no município de Nova Maringá

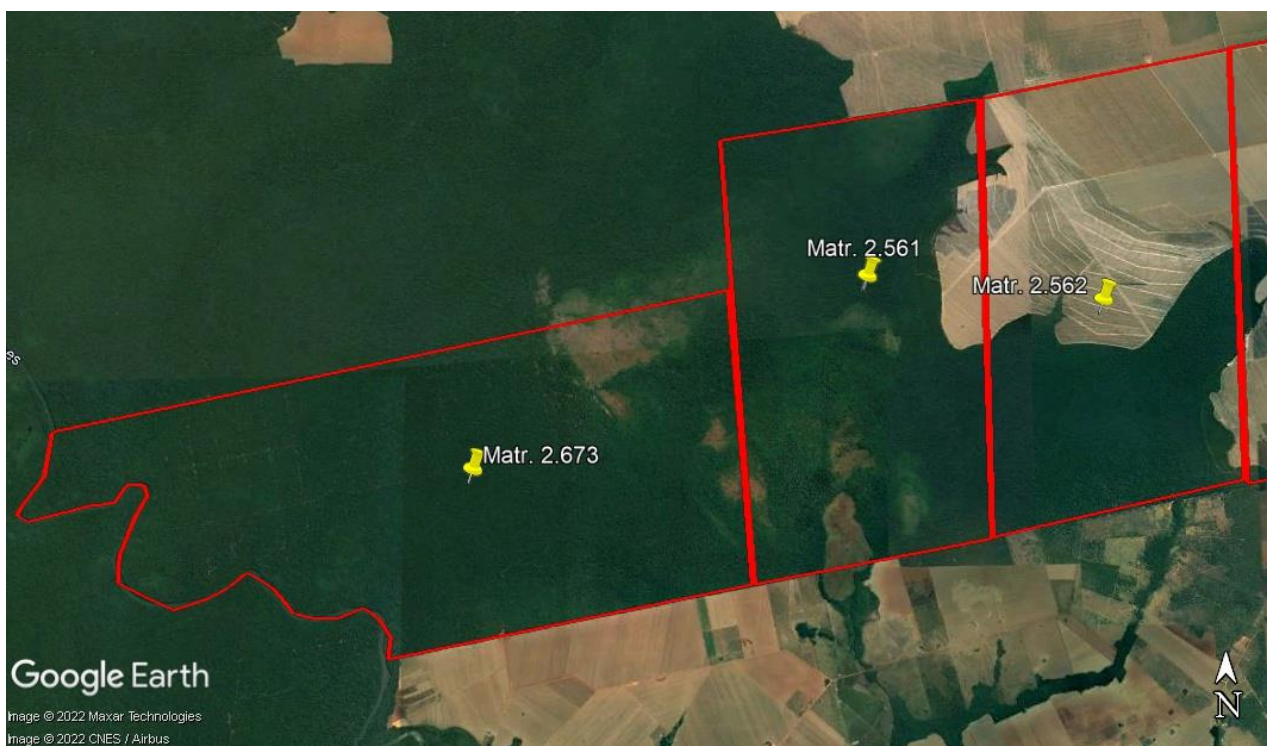




Situação das fazendas no município de Tabaporã



Situação das fazendas no município de Tabaporã



### Vistas das fazendas em Tabaporã



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

**PESQUISA DE MERCADO**

**E**

**TRATAMENTO ESTATÍSTICO**





DADO	MUNICÍPIO	LOCALIZAÇÃO	ÁREA TOTAL (ha)	VALOR	VUnit (R\$/m²)	TELEFONE	CONTATO	LINK	USO	ÁREA ABERTA (%)	ÁREA ABERTA (ha)
1	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO ÀS MARGENS DA RODOVIA MT 249, A 100 KM DE NOVA MUTUM	3.200,00	R\$ 190.680.000,00	59.587,50	(65) 99909-0101	CASA MINEIRA	<a href="https://www.casamineira.com.br/movivelvenda/rural/3-quartos-a-venda-no-zona-rural-diamantino/297069598?utm_source=mlu&amp;utm_medium=CP&amp;utm_campaign=50225p_grel_milha">https://www.casamineira.com.br/movivelvenda/rural/3-quartos-a-venda-no-zona-rural-diamantino/297069598?utm_source=mlu&amp;utm_medium=CP&amp;utm_campaign=50225p_grel_milha</a>	3	Agricultura	1.600,00
2	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO A 5,7 KM DA CIDADE DE DIAMANTINO -MT, PRÓXIMO A REGIÃO CONHECIDA COMO PONTE	339,00	R\$ 5.424.000,00	16.000,00	(65) 3626-1000	BENTO IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-em-diamantino-a-venda-339000-m-por-5424000-zona-rural-diamantino-mt/EAD174.BENW?from=sale">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-em-diamantino-a-venda-339000-m-por-5424000-zona-rural-diamantino-mt/EAD174.BENW?from=sale</a>	1	Pecuária	118,00
3	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO ÀS MARGENS DA RODOVIA MT 249, A CEM KM DE NOVA MUTUM, LOCALIZADO A 20 KM DA CIDADE DE DIAMANTINO, 30 KM DA RODOVIA BR - 364	3.270,00	R\$ 255.000.000,00	77.981,65	(44) 99714-5233	WIMÓVEIS	<a href="https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-agrila-65-propriedade-para-aluguel-295960857.html">https://www.wimoveis.com.br/propriedades/fazenda-agrila-65-propriedade-para-aluguel-295960857.html</a>	3	Agricultura	1.700,00
4	DIAMANTINO	IMÓVEL LOCALIZADO ÀS MARGENS DA RODOVIA MT 249, A CEM KM DE NOVA MUTUM, LOCALIZADO A 20 KM DA CIDADE DE DIAMANTINO, 30 KM DA RODOVIA BR - 364, PRÓXIMO A UM PONTO TURÍSTICO CONHECIDO COMO CACHOEIRA DO ASCARI	1.144,00	R\$ 32.400.000,00	28.321,68	(11) 4154-5889	PARNABA IMÓVEIS	<a href="https://parnabaimoveis.com.br/movivelvenda-a-venda-em-diamantino-mt/3868">https://parnabaimoveis.com.br/movivelvenda-a-venda-em-diamantino-mt/3868</a>	3	Agricultura	350,00
5	NOVA UBRATÁ	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO EM ESTRADA RURAL A 40 KM DE NOVA UBRATÁ, A 10 KM DA RODOVIA MT-242	1.097,00	R\$ 70.000.000,00	63.810,39	(65) 99952-2109	JULIO PEREIRA	<a href="https://mt.ok.com.br/legiao-e-sinopropolis-e-sinopropolis-fazenda-polana-agricultura-88392-petela-faimg_inferior_1100">https://mt.ok.com.br/legiao-e-sinopropolis-e-sinopropolis-fazenda-polana-agricultura-88392-petela-faimg_inferior_1100</a>	3	Agricultura	750,00
6	NOBRES	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO A 5 KM DA CIDADE DE NOBRES - MT, LOCAL É CONHECIDO COMO BALNEÁRIO DONA MÁXIMA	210,00	R\$ 5.000.000,00	23.809,52	(65) 99909-0101	ZAP IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-nobres-mt-210m2-id-2555130756/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-nobres-mt-210m2-id-2555130756/</a>	1	Pecuária	50,00
7	NOBRES	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO ÀS MARGENS DA MT-241 EM LOCALIDADE CONHECIDA COMO PLANÇÃO	883,00	R\$ 20.000.000,00	22.650,68	(65) 99952-2109	ZAP IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/</a>	2	AgriPec	600,00
8	NOBRES	IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO ÀS MARGENS DA MT-241 A 40 KM DE NOBRES SENDO PEDRAS	440,00	R\$ 13.000.000,00	29.545,45	(65) 99909-0101	ZAP IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-7-257887548/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-7-257887548/</a>	3	Agricultura	160,00
9	CAMPO NOVO DO PARECIS	ZONA RURAL - CAMPO NOVO DO PARECIS - MT	10.628,00	R\$ 960.000.000,00	90.344,44	(49) 3199-3713	GO HOME	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-258371382/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-258371382/</a>	3	Agricultura	8.650,00
10	CAMPO NOVO DO PARECIS	RODOVIA MT 235 KM 50 DE CAMPO NOVO DO PARECIS SENTIDO A NOVA MUTUM) + 5 KM A DIREITA DIAMANTINO MT. FICA A 97 KM DA CIDADE DE CAMPO NOVO DO PARECIS, PORÉM ESTÁ NO MUNICÍPIO DE DIAMANTINO.	1.502,00	R\$ 214.544.000,00	142.838,88	(65) 3626-1000	BENTO IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/</a>	3	Agricultura	1.024,00
11	CAMPO NOVO DO PARECIS	FAZENDA A 5 KM DO POSTO NORTE, DISTRITO DE MARECHAL RONDON	1.600,00	R\$ 105.000.000,00	65.625,00	(19) 3306-1980	IZALINO DA SILVA	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/</a>	3	Agricultura	800,00
12	CAMPO NOVO DO PARECIS	ZONA RURAL - CAMPO NOVO DO PARECIS - MT. LOGÍSTICA FICA 80 KM DE CAMPO NOVO DO PARECIS-MT ESTRADA CHÃO E FICA 50 KM DO ARMAZÉM	5.000,00	R\$ 108.000.000,00	21.600,00	(17) 99100-5773	IBR IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/</a>	3	Agricultura	3.540,00
13	CAMPO NOVO DO PARECIS	ZONA RURAL - CAMPO NOVO DO PARECIS - MT	1.598,00	R\$ 100.000.000,00	62.576,22	(63) 3609-4777	PONTER	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-nobres-mt-440000m2-id-257887548/</a>	3	Agricultura	1.140,00
14	NOVA MARINGÁ	FAZENDA EM NOVA MARINGÁ-MT	350,00	R\$ 6.868.000,00	25.337,14	(43) 3628-7071	GH IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-3-296751364.html?utm_source=Trovix&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=gr-premium_trovix">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-3-296751364.html?utm_source=Trovix&amp;utm_medium=cp&amp;utm_campaign=gr-premium_trovix</a>	2	AgriPec	110,00
15	NOVA MARINGÁ	15 KM DA CIDADE	2.498,00	R\$ 275.520.000,00	110.296,24	(65) 3626-1000	BENTO IMÓVEIS	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-2498000m2-id-2574687592/">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-2498000m2-id-2574687592/</a>	3	Agricultura	1.981,00
16	NOVA MARINGÁ	ZONA RURAL - NOVA MARINGÁ-MT	5.200,00	R\$ 100.000.000,00	19.230,77	-	PEDRO SOARES	<a href="https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-5200000m2-id-912128772a61">https://www.zapimoveis.com.br/movivelvenda-fazenda-sitio-chacara-5200000m2-id-912128772a61</a>	2	AgriPec	1.350,00





## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

Total da Amostra : 39  
Utilizados : 33  
Outlier : 0

### VARIÁVEIS

Total : 3  
Utilizadas : 3  
Grau Liberdade : 30

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

### COEFICIENTES

Correlação : 0,85147  
Determinação : 0,72500  
Ajustado : 0,70667

### VARIAÇÃO

Total : 9,33500  
Residual : 2,56710  
Desvio Padrão : 0,29252

### F-SNEDECOR

F-Calculado : 39,54593  
Significância : < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado : 1,73061  
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	87
-1,96 a +1,96	95	96

## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 14.385,017493 * 2,718^{(0,121450 * X1^2)} * 2,718^{(0,862446 * X2^2)}$$

## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

### AMOSTRA

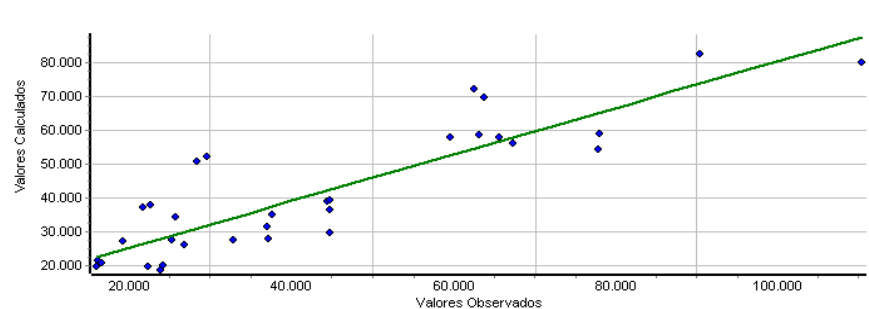
Média : 42546,74  
Variação Total : 18377166411,63  
Variância : 556883830,66  
Desvio Padrão : 23598,39

### MODELO

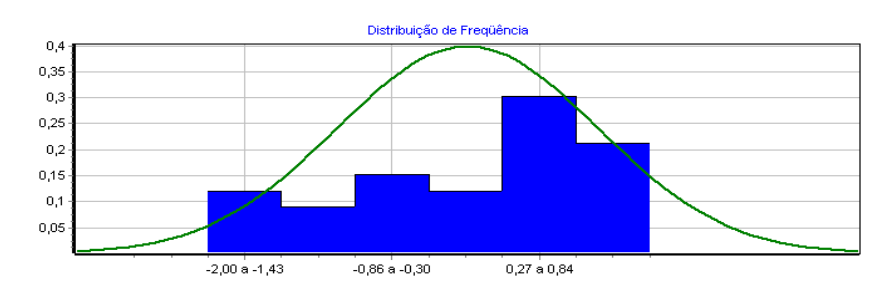
Coefic. Aderência : 0,75517  
Variação Residual : 4499271359,52  
Variância : 149975711,98  
Desvio Padrão : 12246,46



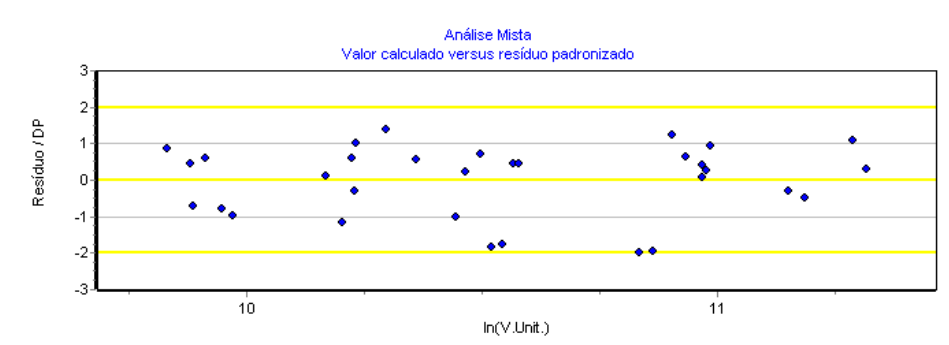
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



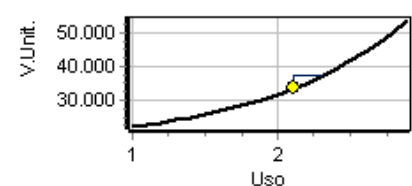
## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### Uso

Tipo: Código Alocado  
Amplitude: 1 a 3  
Impacto esperado na dependente: Positivo  
10% da amplitude na média: 11,40% na estimativa  
Micronumerosidade: atendida



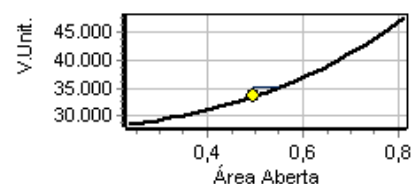
**Área Aberta**

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,24 a 0,81

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,31% na estimativa

**VUnit**

Tipo: Dependente

Amplitude: 16000,00 a 110296,24

Micronumerosidade para o modelo: atendida

**PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES**

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,70667)
Uso	$x^2$	7,21	0,01	0,22392
Área Aberta	$x^2$	2,76	0,99	0,64429

**MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)**

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Uso	Área Aberta	VUnit
$X_1$	$x^2$		19	80
$X_2$	$x^2$	31		45
Y	$\ln(y)$	81	50	



## **TITULARIDADE**



**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica



***Apresentação da Factum Brasil***



A empresa Factum Brasil é representada pelos seus diretores e responsáveis técnicos, contando com experiência e tradição de profissionais com mais de 40 anos de atuação no mercado. Prestamos nossos serviços visando sempre às melhores práticas do mercado em consultoria empresarial.

Nossa visão é ser referência nos serviços de consultoria de engenharia e de avaliações e temos como missão satisfazer e superar as necessidades de nossos clientes, trabalhando com integridade e buscando preservar nossas relações com as pessoas e com o meio ambiente.

Os valores buscados pela Factum Brasil são:

- ◆ Satisfação Total do Cliente
- ◆ Qualidade e Excelência dos serviços prestados
- ◆ Práticas da Governança Corporativa
- ◆ Inovação, Agilidade e Competência
- ◆ Transparência
- ◆ Sigilo das Informações

## **DADOS CADASTRAIS**

### **FACTUM - AVALIAÇÕES E CONSULTORIA S/S – LTDA**

CNPJ: 08.272.086/0001-13

CREA-RS: nº 149.214

Endereço: Rua Vasco da Gama, nº 720, conj. 401 – Bairro Rio Branco

Porto Alegre/RS - CEP 90420-110

Fone: (51) 3388-6828

e-mail: [contato@factumbrasil.com.br](mailto:contato@factumbrasil.com.br)

## **ÁREA DE ATUAÇÃO**

A Factum Brasil presta serviços de assessoria e consultoria em Avaliações e Controle Patrimonial para os seguintes tipos de bens:

- |   |                                    |
|---|------------------------------------|
| ◆ Imóveis Urbanos, Rurais e Industriais | ◆ Ativos Biológicos e Jazidas      |
| ◆ Máquinas e Equipamentos               | ◆ Fundo de Comércio e Concessões   |
| ◆ Instalações Industriais               | ◆ Valor de Marca                   |
| ◆ Móveis e Utensílios, Informática      | ◆ Análises de Investimento         |
| ◆ Veículos                              | ◆ Avaliações Econômicas            |
| ◆ Perícias Judiciais                    | ◆ Estudos de Viabilidade Econômica |



## **NORMAS E INSTITUIÇÕES**

As normas e instituições que norteiam os serviços prestados pela Factum Brasil estão assim representadas:



## **EQUIPE FACTUM BRASIL**

A Factum Brasil possui uma equipe multidisciplinar de consultores altamente qualificados e especializados. Nossa equipe realiza treinamentos de educação continuada, buscando a melhoria de seus processos e serviços.

A Factum Brasil compõe sua equipe multidisciplinar com profissionais das áreas de:

- ◆ Engenharia
- ◆ Arquitetura
- ◆ Administração
- ◆ Contabilidade
- ◆ Tecnologia da Informação
- ◆ Tecnólogos

Nossos colaboradores são especializados e possuem certificações em diversos cursos, sendo alguns deles os seguintes:

- ◆ American Society of Appraisers – ASA
- ◆ IGEL – Instituto Gaúcho de Engenharia Legal e de Avaliações
- ◆ Gestão Empresarial – FGV
- ◆ ISO 9001:2000 – Bureau Veritás
- ◆ IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias
- ◆ IFRS para todos – IBRACON
- ◆ Participação em diversos congressos, seminários e palestras



# FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica

## EXPERIÊNCIAS





# FACTUM BRASIL

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica





**FACTUM BRASIL**

Consultoria | Avaliação | Patrimonial | Econômica