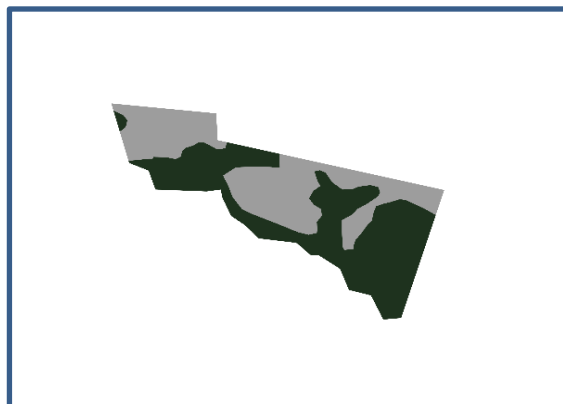


Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A.	Dossiê	02.22620
Tipo de Imóvel:	Imóvel Rural - Terra Nua	Uso do Imóvel:	Rural
Endereço Completo:	A margem esquerda BR 060 - Fazenda São Tomaz - Abóboras		Nº: S/N
Bairro:	Inexistente	Município:	Rio Verde
		UF:	GO
		CEP:	75900-001
Metodologia - ABNT NBR 14653:		Idade Imóvel:	-

Metragens

Área Terreno Total:	Matrícula:	8,75
	IPTU/ITR:	-
	Levantamento Planialtimétrico:	8,75
	Empregada na avaliação:	8,75
Área Construída Total (m²)*: *Somente averbada	Matrícula:	-
	IPTU:	-
	Planta/Layout:	-
	Contrato:	-
	Empregada na avaliação:	-



Observações impactantes na avaliação

Outros usos Para o cálculo foram considerados os valores de:
 R\$ 165.978/ha para as áreas de outros usos (3,89 ha)
 R\$ 13.913/ha para as áreas de Remanescente de Vegetação Nativa (4,86ha)

Resumo de Valores

-Terreno/Terra Nua	Valor de Mercado: R\$ 713.270,00	Valor de Liq. Forçada: R\$ 451.589,00	% Desc: -36,69%
-Construções e Benfeitorias Averbadas	Valor de Mercado: -	Valor de Liq. Forçada: -	% Desc: #VALOR!
-Construções e Benfeitorias Não - Averbadas	Valor de Mercado: -	Valor de Liq. Forçada: -	% Desc: #VALOR!
-Fator Comercialização (quando aplicável)	FC	-	

Valores Totais: SOMENTE Terreno/Terra nua + Construções Averbadas * FC (quando aplicável)

Valor de Mercado:	R\$ 713.270,00	Valor de Liq. Forçada:	R\$ 451.589,00	% Desc:	-36,69%
Prazo de comercialização Liquidação Forçada:		4 ANOS			
Validade do Laudo		1 ANO			

Data do laudo:	21/08/2024	Assinatura Avaliador	
Data da vistoria:	21/08/2024		
Nome Avaliador:	André Luiz Surdi Debastiani	CREA Resp.:	806125
		ART nº:	-
Telefone:	48 3209-1650	Email	andredebastiani@agroconsult.com.br

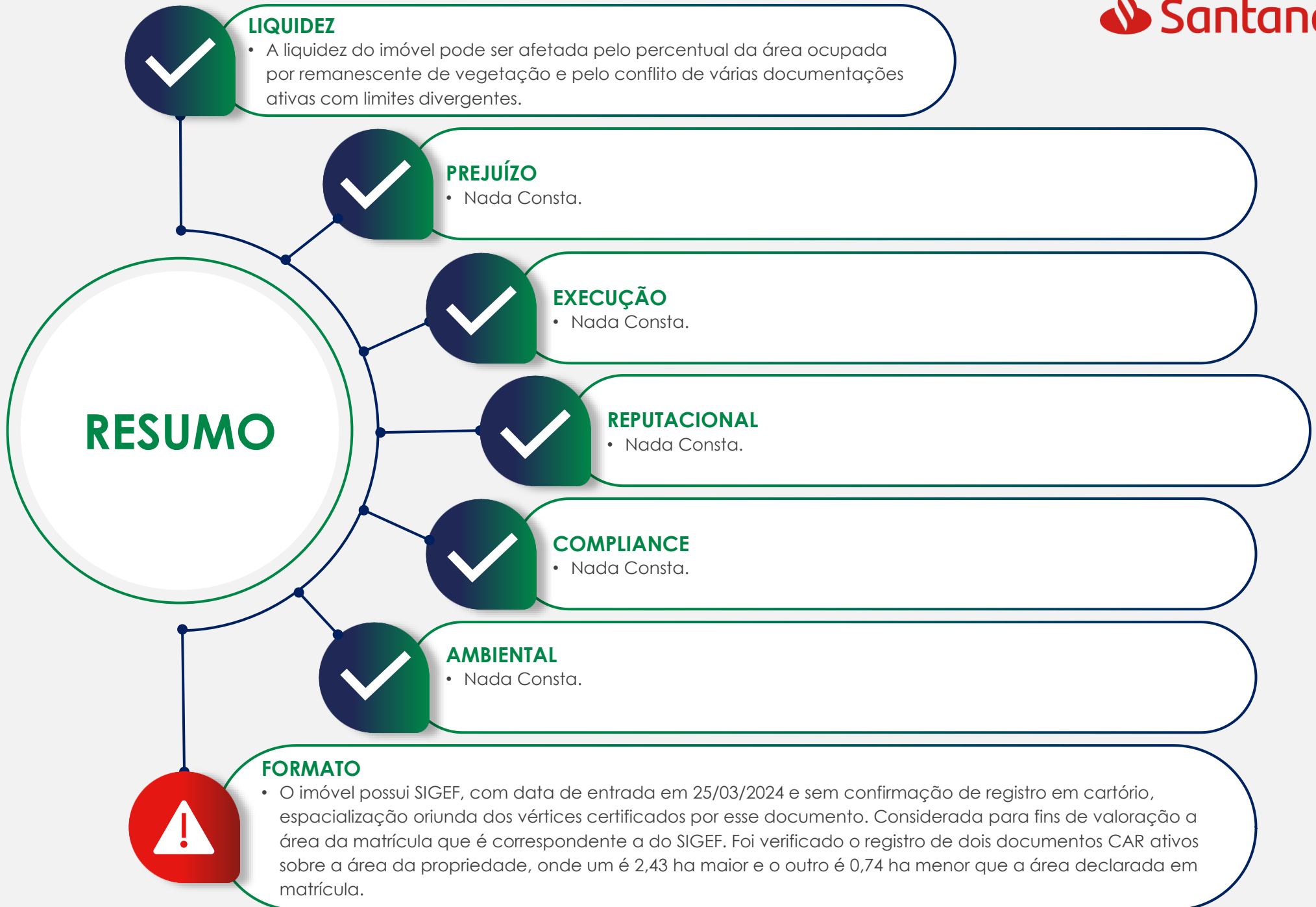


LAUDO DE
avaliações

POWERED BY AGROCONSULT

Laudo nº: **1084.005.202408**

Solicitante:  **Santander**



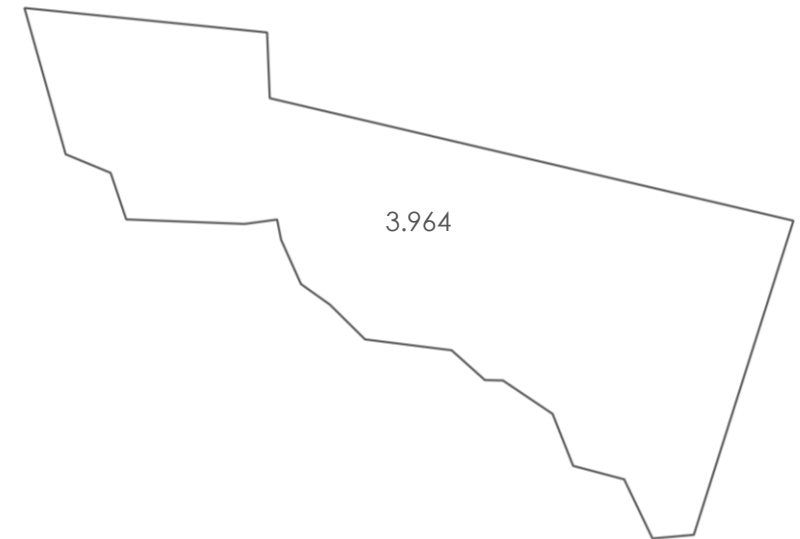


SUMÁRIO EXECUTIVO

Imóvel:	Fazenda São Tomaz - Abóboras	CNPJ:	90.400.888-0001/42
Proprietário:	Banco Santander (Brasil) S.A.		
Localização:	Rio Verde-GO		
Data da avaliação:	21/08/2024		

Matrícula(s) do imóvel:	3.964
Sobreposição com áreas especiais:	Nada consta

- Área total: **8,75 ha**
- Outros usos: **3,89 ha (44,51%)**
- Remanescente de Vegetação Nativa: **4,86 ha (55,49%)**
- Exploração predominante: **Remanescente de Vegetação Nativa**



Valor de Mercado
R\$ 713,27 mil
R\$ 81.517 /ha



Valor de Liquidação Forçada
R\$ 451,59 mil
R\$ 51.610 /ha



ETAPAS DA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

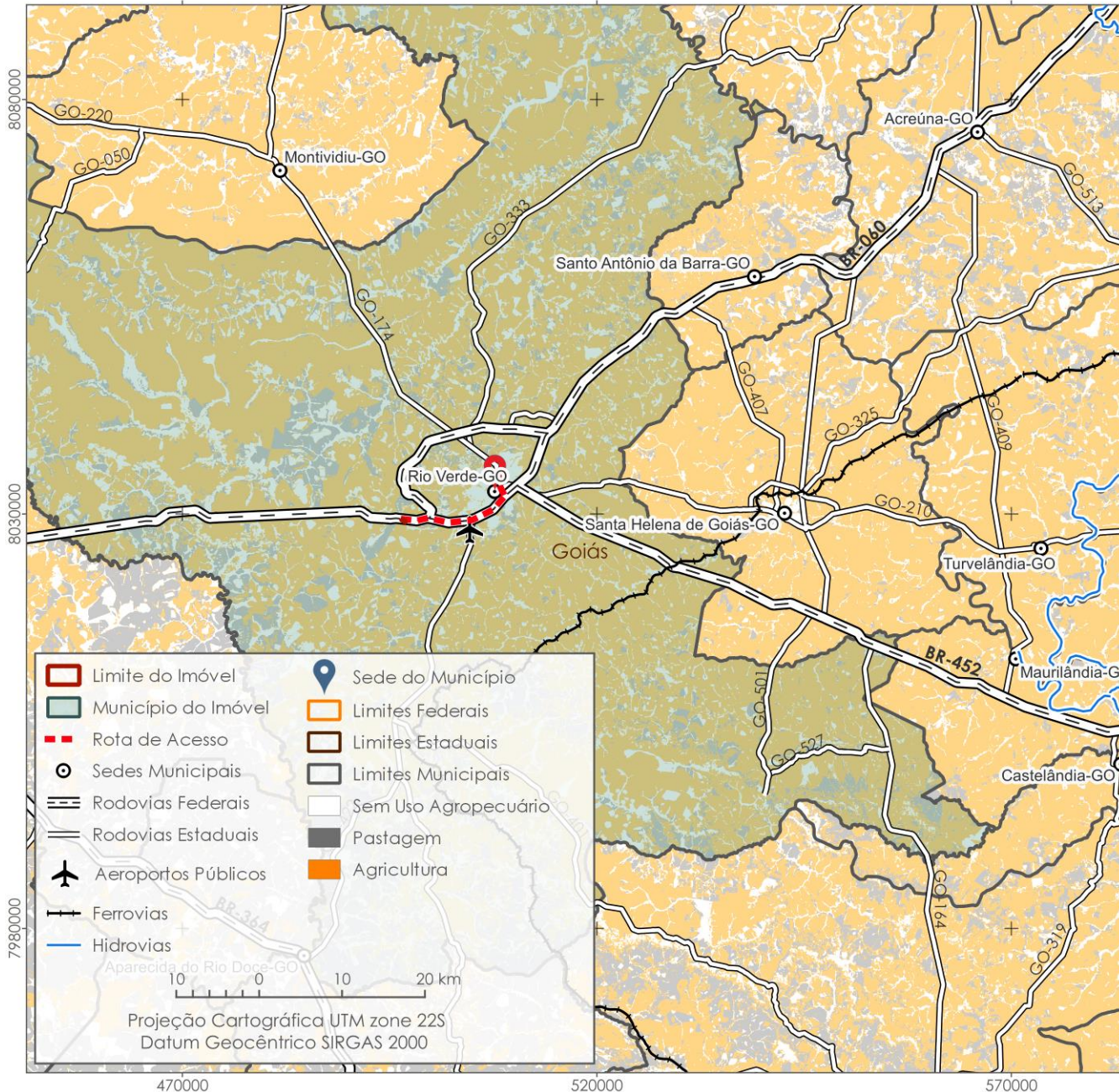
DESCRIÇÃO DA METODOLOGIA	5
LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	6
ANÁLISE CLIMÁTICA.....	7
MAPA DE SOLOS E RELEVO	8
ANÁLISE SOCIOAMBIENTAL	9
MAPA DE USO E COBERTURA DO SOLO	10
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	12
LIMITES DO IMÓVEL.....	14
PESQUISA DE PREÇOS DE TERRA	15
VALORAÇÃO DO IMÓVEL	16
GLOSSÁRIO	17



- O **modelo de avaliação de imóvel rural** da Agroconsult tem o objetivo de analisar e valorar o imóvel de acordo com as suas principais características e a realidade da região, utilizando para isso geotecnologias, séries temporais de imagens de satélite e pesquisas de mercado.
- A **avaliação remota** permite que sejam levantadas e analisadas as principais características físicas atuais do imóvel como localização, características de solo, altitude e declividade, histórico de clima e sobreposição com áreas especiais de uso restrito. A partir das séries temporais de imagens, são mapeados o uso e a cobertura de solo atual, além do histórico agrícola do imóvel.
- As **distâncias** da localização do imóvel são calculadas pelas estradas principais.
- A **área** e os **limites do imóvel** são calculados de acordo com o polígono ou matrícula do imóvel enviado pelo solicitante.
- A **pesquisa de mercado** é realizada com o intuito de levantar as condições do mercado de terra da região. Para tanto, são levantados registros de compra e venda de terras, além da percepção de preços de vários agentes de mercado, como produtores, consultores e corretores. São consultados preços para: Área de produção agrícola com alto potencial, caracterizada pela presença de alto teor de argila, consolidado histórico de produção e boa logística; Área de produção agrícola com médio potencial, caracterizada pela presença de menor teor de argila, áreas produtivas não totalmente consolidadas e marginais às áreas que concentram a produção da região; Área de remanescente de vegetação nativa para compor áreas de Reserva Legal; Área de Pastagem de baixa e alta capacidade de suporte e Área para Silvicultura. Áreas agrícolas não consolidadas (menos de 5 anos) possuem um desconto sobre áreas consolidadas para ajuste de preços em relação ao seu valor de mercado.
- A **valoração do imóvel** é realizada por meio de uma modelagem baseada em pontuações e pesos atribuídos a diversos fatores: i) características físicas do imóvel (logística, solo, características do terreno, clima e *compliance* socioambiental); ii) características da região (consolidação do *cluster* agropecuário, nível de renda e liquidez do mercado de terras e arrendamento); e iii) informações de mercado (preço de terra e produtos agrícolas na região).
- O **valor final do imóvel** é apresentado sob três diferentes abordagens: i) "Valor de Mercado do Imóvel", que representa o valor de mercado de acordo com suas características e preços médios de mercado; ii) "Valor de Venda do Imóvel", que representa o valor de mercado de acordo com os preços mínimos praticados na região; e iii) "Valor de Liquidação Forçada do imóvel", que representa o valor de mercado em uma situação de liquidação do imóvel.
- A **valoração** é realizada para cada matrícula, considerando suas características isoladamente, mesmo que haja outras matrículas que venham a compor a totalidade do imóvel.
- A **presente avaliação** foi realizada remotamente e levou em consideração apenas as informações recebidas pelo contratante. A avaliação não leva em consideração as benfeitorias reprodutivas e não reproduzidas existentes, semoventes, possíveis passivos ambientais sobre o imóvel, ocupação por terceiros e problemas documentais que possam depreciar seu valor.



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



Município Sede do Imóvel

Rio Verde \cong 16 Km

Mesorregião

Sul Goiano

Polo Regional

Rio Verde/GO \cong 16 Km

Eixos Logísticos

Rodoviários

BR-060	Margem do imóvel
GO-174	\cong 9 Km

Ferroviário

Terminal Cerradinho \cong 280 Km

Hidroviário

TUP Caramuru (São Simão) \cong 200 Km

Aeroporto

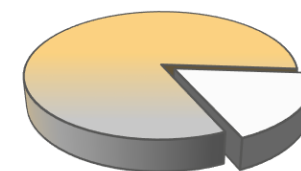
General Leite de Castro \cong 10 Km

Acesso ao Imóvel

A matrícula possui acesso independente

Estrada pavimentada Margem do imóvel

Exploração Predominante



Soja e Pastagem

83 % de Exploração Agropecuária na Região



Série temporal - 30 anos

Precipitação Média Anual

1.543 mm

Distribuição sazonal

Sim

Risco de déficit hídrico – Pastagem

 **Risco Médio**

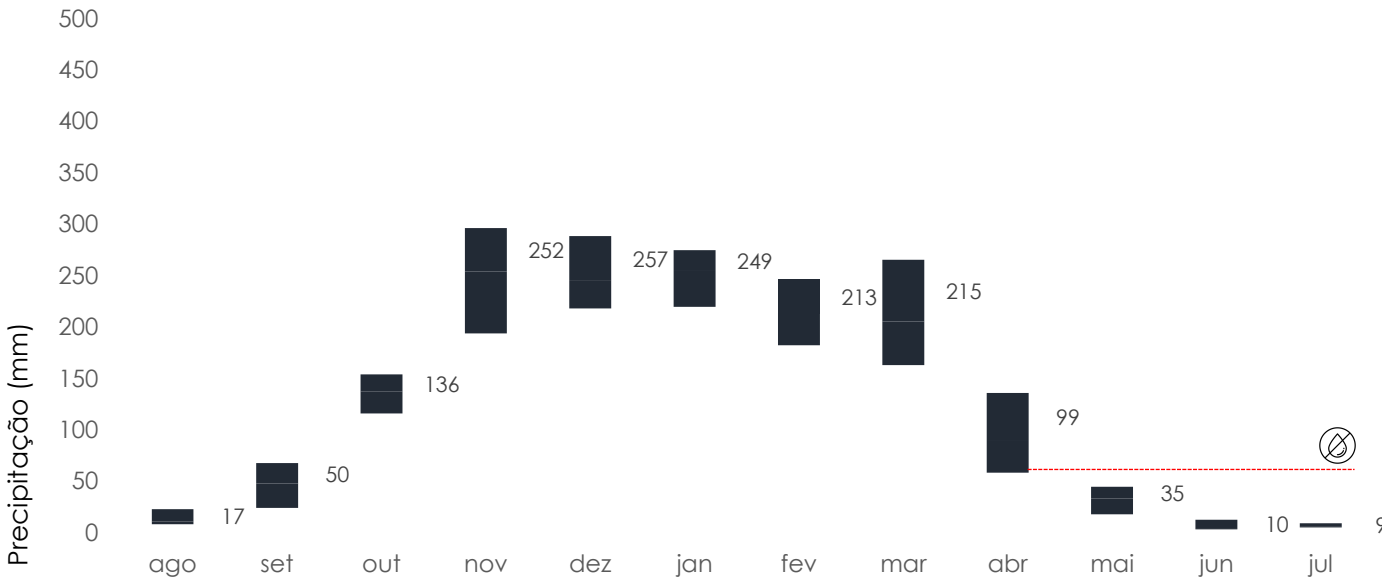
O município possui variação sazonal significativa na precipitação mensal, impactando no risco para pastagem no período de estiagem.

Histórico de Chuvas para a região do imóvel

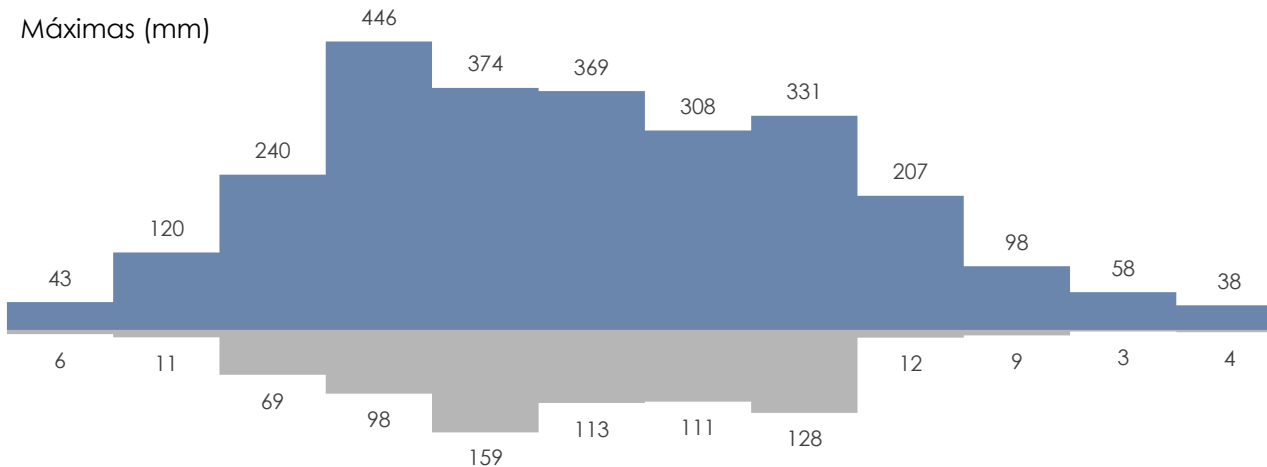
Os meses de **dezembro, janeiro e fevereiro** possuem um histórico com níveis superiores a **200 mm** de chuva/mês. Pelo histórico de 30 anos os meses de **maio a agosto** são os meses mais críticos, com níveis inferiores a **50 mm**.

O período chuvoso do ano dura 5 meses, de novembro a março, apresentando máxima de 446 milímetros.

Possui risco médio para pastagem no período mais seco, entre maio a setembro.

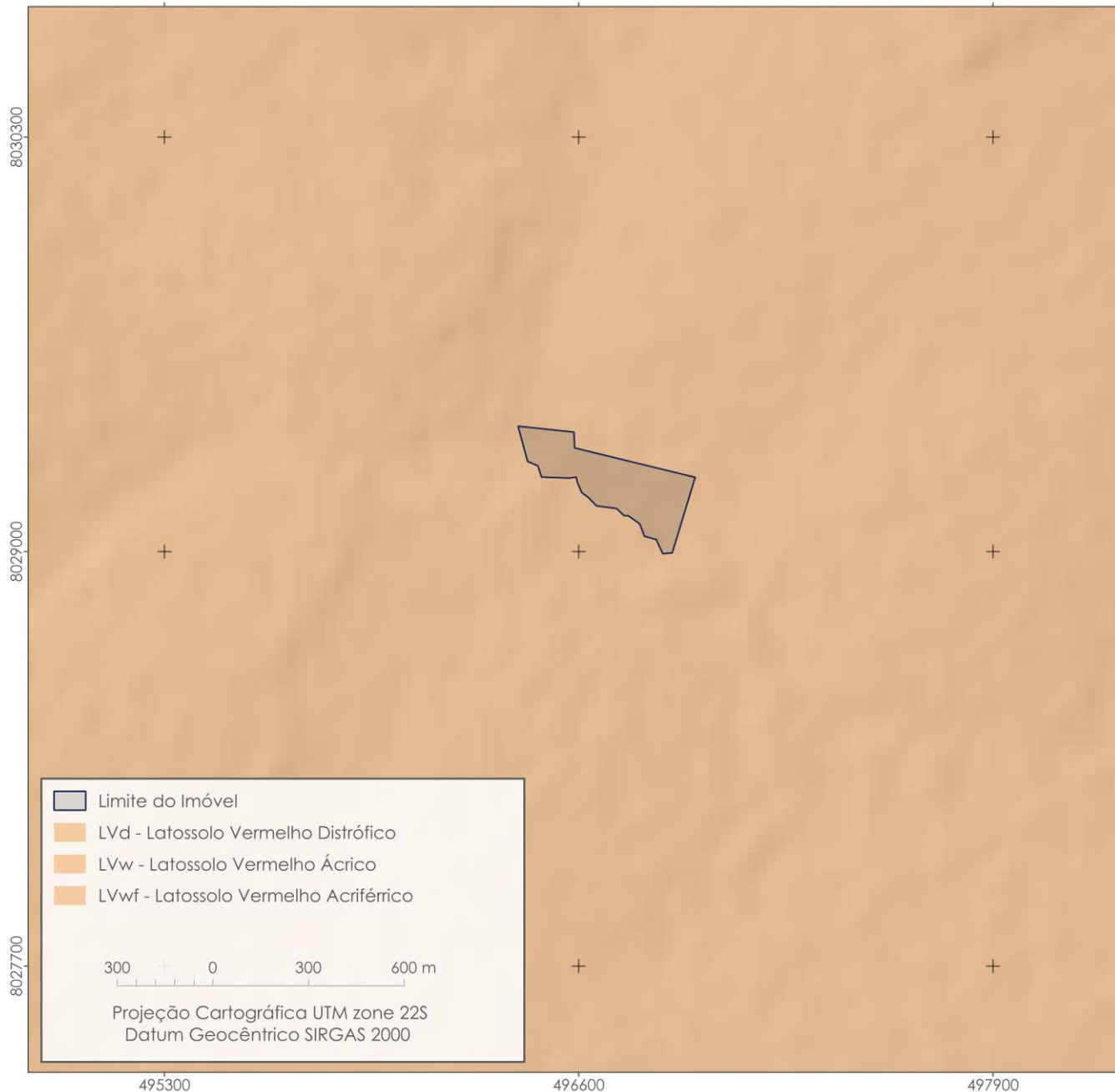


Máximas (mm)



Mínimas (mm)

Fonte: CHIRPS/ANA



Solo Predominante

100% LVwf - Latossolo Vermelho Acriférico

Solo de alta aptidão agrícola

LVwf: solos com grande homogeneidade de características ao longo do perfil, são bem drenados e apresentam caráter ácrico, com presença de quantidade significativa de óxidos de ferro. Sua estrutura é quase sempre do tipo forte pequena granular. Com elevado potencial agrícola, são responsáveis por grande parcela da produção agrícola nacional.

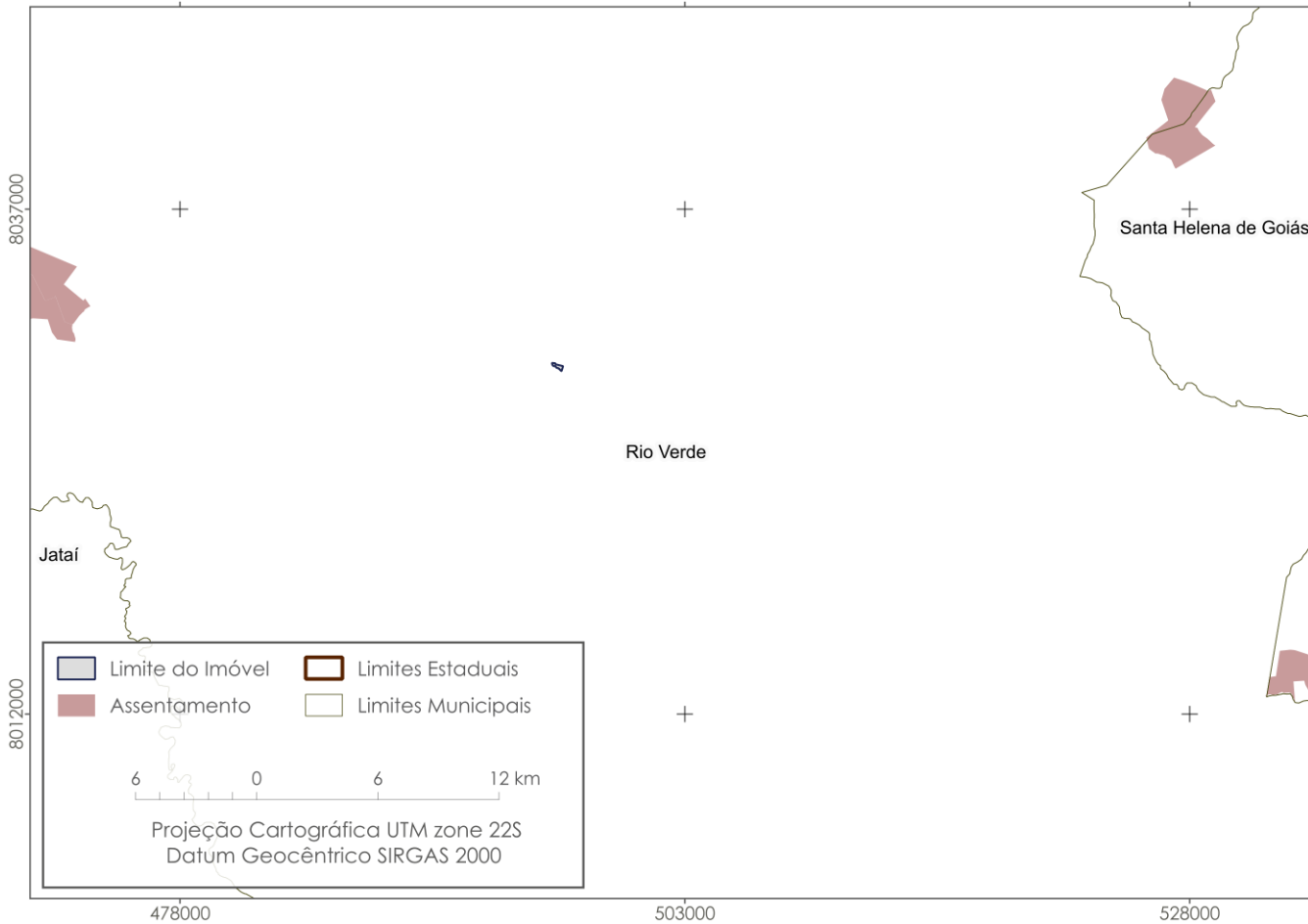
Fonte: Manual Técnico de Pedologia IBGE

Matrículas  Altitude (m)  Declividade (%)

3.964

720,88

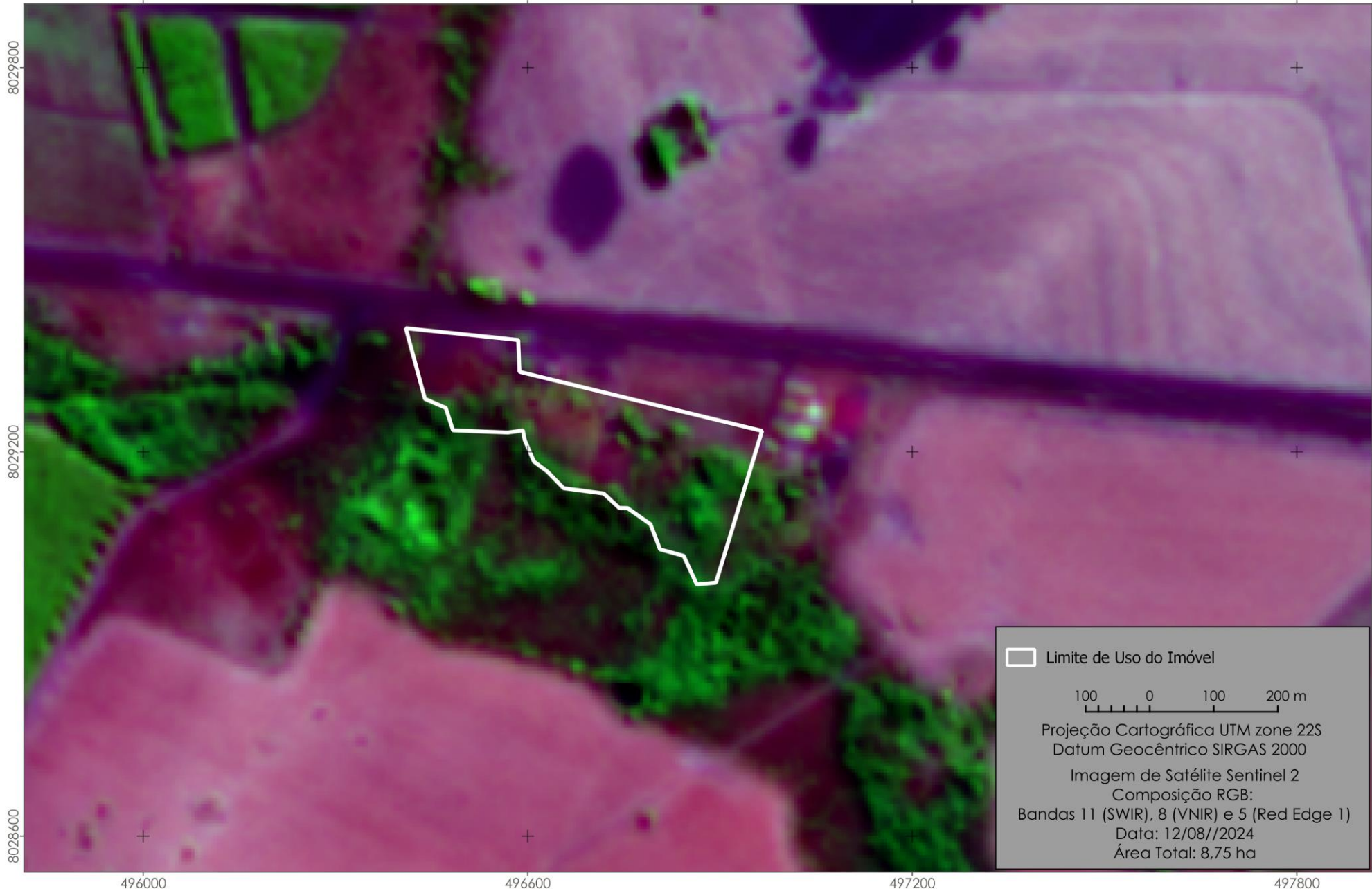
4,73



Descritivo Socioambiental		
Nada Consta		
Tipo	Sobreposição	Resultado
Unidades de Conservação	0,0 ha (0%)	✓
Terras Indígenas	0,0 ha (0%)	✓
Territórios Quilombolas	0,0 ha (0%)	✓
Assentamentos	0,0 ha (0%)	✓
Faixa de Fronteira	0,0 ha (0%)	✓
Área de Marinha	0,0 ha (0%)	✓
Sítios Arqueológicos	0,0 ha (0%)	✓
Embargos	0,0 ha (0%)	✓
Trabalho Escravo	-	✓
Supressão da Vegetação após 2020	0,0 ha (0%)	✓
SEMA	Ponto	✓
Bioma	Cerrado	
Reserva Legal exigida	20%	



MAPA DE USO E COBERTURA DO SOLO

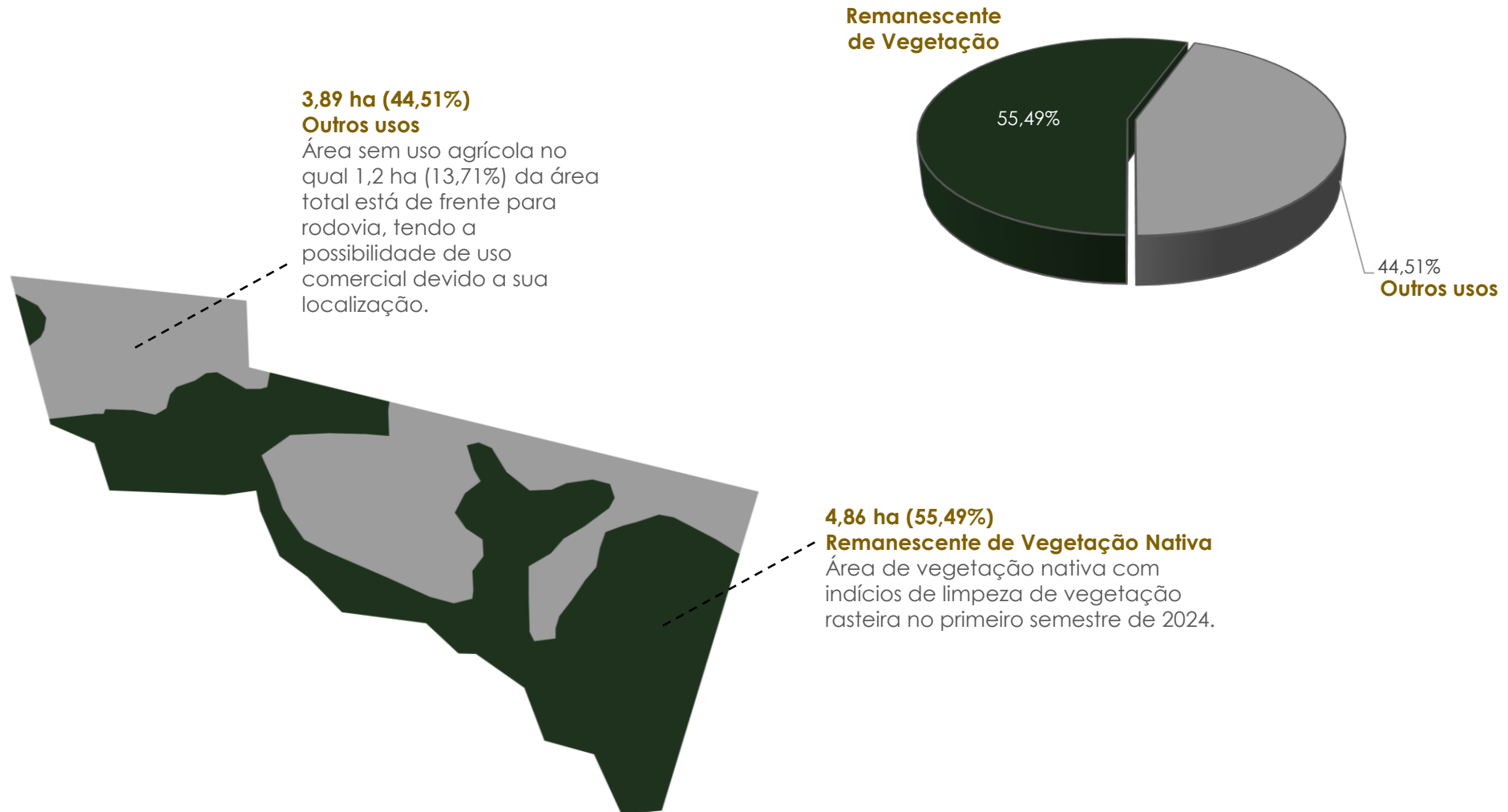




MAPA DE USO E COBERTURA DO SOLO

Exploração Econômica
3,89 ha (44,51%)

Área total
8,75 ha





CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

Nº da Matrícula	Características Intrínsecas ao Imóvel					
Totens						
3.964	A	A	A	B	A	A

Análise da Matrícula

(Av.13/M.3.964) Averbação de Consolidação de Propriedade

A matrícula possui certificação no SIGEF, com data de entrada 25/03/2024 e sem confirmação de registro em cartório.

Número da Certificação SIGEF: 1a0c7869-5606-4a3f-b4fa-67d2d83bbec4



Nº do registro no INCRA

933.066.037.265-5

Classificação Fundiária: Pequena Propriedade Produtiva

Informação foi confirmada



Análise Cadastral do CAR

Verificou-se o registro de dois documentos CAR sobre a área da propriedade:

GO-5218805-FE18F020.8122.421EB92DF1C9DF45.766A

GO-5218805-962C63DB03574990A0CB5169B2CE59F9

Situação: Ativo

Condição: Aguardando análise

Reserva Legal: Não analisada

Totens	Características Intrínsecas ao imóvel	Observações
	Logística	A rodovia BR-060 pavimentada fica nas margem do imóvel
	Solos	Predominam solos de alta aptidão agrícola
	Altitude	Altitude de acordo com outros imóveis da região
	Declividade	Declividade superior a 4% no imóvel
	Clima	Possui risco médio para pastagem no período mais seco, entre maio a setembro.
	Compliance Ambiental	O imóvel possui área de reserva legal exigida para o bioma

INTRÍNECAS

Notas	Características Extrínsecas ao imóvel	Observações
A	Consolidação Agropecuária	Possui 83% da região com uso agropecuário, sendo que 58% da área do município é destinada para Soja
A	Nível de Renda da Região	Proximidade de polos com forte exploração agrícola para grãos (soja/milho)
B	Liquidez do Imóvel	A região possui boa relação entre potencial comprador e área nesse perfil
A	Arrendamento	Possibilidade de arrendamento para produção agropecuária

EXTRÍNECAS



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: GO-5218805-FE18F0208122421EB92DF1C9DF45766A	Data da Inscrição: 15/07/2024	Data da Última Retificação: 15/07/2024
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

Área do Imóvel Rural: 11.1836 ha	Módulos Fiscais: 0.3728
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 17°49'27,91" S Longitude: 51°01'50,69" O
Município: Rio Verde	Unidade da Federação: GO
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	3.490486511225812
Área Rural Consolidada	7.693093380006961
Área de Servidão Administrativa	0.0



Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro de Inscrição no CAR: GO-5218805-962C63DB03574990A0CB5169B2CE59F9	Data da Inscrição: 24/01/2015	Data da Última Retificação: 06/02/2024
--	----------------------------------	---

Dados do Imóvel Rural

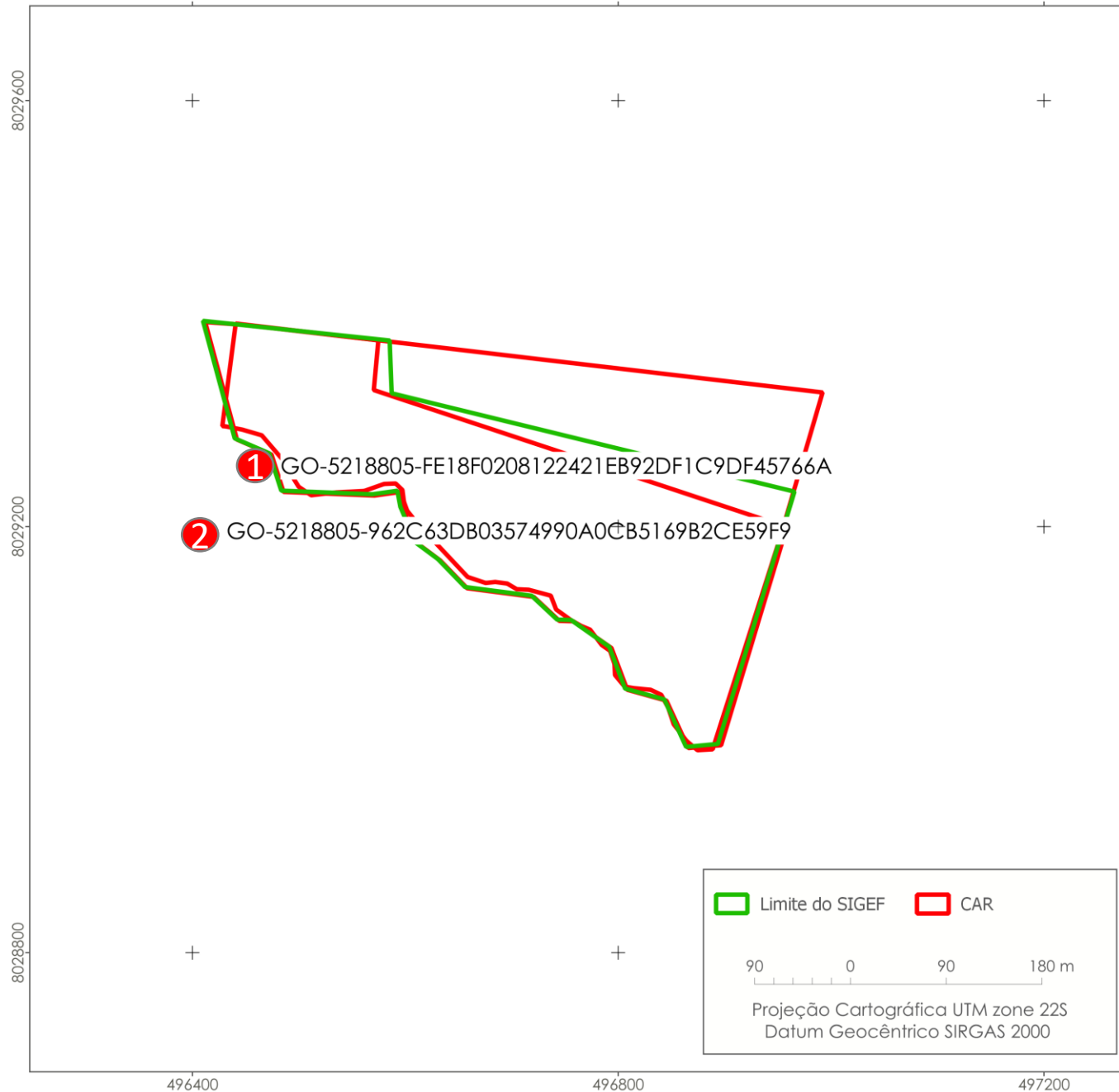
Área do Imóvel Rural: 8.0078 ha	Módulos Fiscais: 0.2669
Coordenadas Geográficas do Centróide:	Latitude: 17°49'28,87" S Longitude: 51°01'51,87" O
Município: Rio Verde	Unidade da Federação: GO
Condição Externa: Aguardando análise	
Situação do Cadastro: Ativo	
Condição do PRA: -	

Informações Gerais

- Este documento apresenta a situação das informações declaradas no CAR relativas às Áreas de Preservação Permanente, de Reserva Legal e de Uso restrito, para os fins do disposto no inciso II do caput do art. 3º do Decreto nº 7.830, de 2012, do art. 51 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014, e da Resolução SFB nº 03, de 27 de agosto de 2018;
- As informações prestadas no Cadastro Ambiental Rural são de caráter declaratório e estão sujeitas à análise pelo órgão competente;
- As informações constantes neste documento são de natureza pública, nos termos do artigo 12 da Instrução Normativa MMA nº 02, de 06 de maio de 2014;
- Este documento não será considerado título para fins de reconhecimento de direito de propriedade ou posse;
- Este documento não substitui qualquer licença ou autorização ambiental para exploração florestal ou supressão de vegetação, como também não dispensa as autorizações necessárias ao exercício da atividade econômica no imóvel rural.

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área de Remanescente de Vegetação Nativa	0.0
Área Rural Consolidada	3.1774441424743127
Área de Servidão Administrativa	0.0



Divergência nos limites da propriedade

Conforme apresentado na documentação do imóvel, foi possível identificar a presença de dois CARs ativos sobre a área certificada no SIGEF, no qual as áreas não coincidem.



Classes de Uso de Solo	Valor Médio (R\$/ha)	Valor Mínimo (R\$/ha)
Área de Remanescente de Vegetação	13.913	12.250
Outros Usos	165.978	92.624



Média 12 meses saca da soja na praça Rio Verde **R\$ 113,38** (Aedata).

Todos esses valores foram homogeneizados de acordo com as informações disponíveis, as quais levam em consideração somente a área agrícola de interesse (exclui Reserva Legal (RL) e Área de Preservação Permanente (APP) dos valores das áreas agrícolas) e o ativo terra (não considera benfeitorias reprodutivas e não reprodutivas e semoventes).



Matrícula		Remanescente de Vegetação	Outros Usos	Valor Original do Imóvel	Desconto*	Valor de Mercado	Valor de Liquidação Forçada
3.964	hectares	4,86	3,89	8,75	0	713	452
	Valor (1.000 R\$)	68	646	713			

Valoração do Imóvel

Valor de Mercado do Imóvel	713 mil	R\$	81.517 /ha
Valor de Liquidação Forçada do Imóvel	452 mil	R\$	51.610 /ha

* O desconto é o resultado das notas aplicadas nas características intrínsecas e extrínsecas do matrícula avaliado

"Valor de Liquidação Forçada do imóvel" representa o valor presente do imóvel, considerando pagamento em 4 parcelas anuais (1+3) e TJLP (6,91% a.a.).

LEGISLAÇÃO AMBIENTAL

O Novo Código Florestal, Lei 12.651, determina em seu Art 12. os percentuais mínimos de Reserva Legal (RL) de acordo com a localização do imóvel:

Na Amazônia Legal, os percentuais variam de acordo com a fitofisionomia em que a propriedade está localizada, sendo:

1. Para imóveis localizados em fitofisionomia florestal a regra atual é RL mínima de 80%. Até 1934 não havia legislação específica, entre 1934 e 1965 era 25% e entre 1965 e 2000 era 50%;
2. Para imóveis localizados em fitofisionomia de cerrado a regra atual RL mínima de 35%. Até 1989 não havia legislação específica, de 1989 a 2000 era 20%.
3. Em imóveis localizados em fitofisionomia de campos gerais a regra atual é RL mínima de 20%, sendo que até maio de 2000 não havia legislação específica.
4. Em imóveis com mais de uma fitofisionomia será considerada a média aritmética de RL mínima.

Nas demais regiões do país, a regra atual é homogênea, independente da fitofisionomia, mas historicamente eram válidas as seguintes regras:

1. Para imóveis localizados em fitofisionomia florestal a regra atual é RL mínima de 20%. Até 1934 não havia legislação específica, entre 1934 e 1965 era 25%;
2. Para imóveis localizados em fitofisionomia de cerrado a regra atual RL mínima de 20%. Até 1989 não havia legislação específica.
3. Para outros tipos de fitofisionomias a regra atual é RL mínima de 20%. Até 2000 não havia legislação específica.

Ressalte-se, contudo que o presente relatório não faz a avaliação histórica do uso e cobertura nos períodos supracitados e, portanto, todas as menções à regularidade em termos de RL se referem à regra atual.

Excepcionalidades do Novo código Florestal para as exigências de RL:

- De acordo com o art. 68 do Novo Código Florestal, os proprietários ou possuidores dos imóveis rurais que realizaram a supressão da vegetação nativa respeitando os percentuais de RL previstos pela legislação em vigor à época em que ocorreu a supressão são dispensados de promover a recomposição, compensação ou regeneração para os percentuais exigidos nesta Lei.
- De acordo com o art. 67 do Novo Código Florestal, nos imóveis rurais que detinham, em 22 de julho de 2008, área de até 4 (quatro) módulos fiscais e que possuam remanescente de vegetação nativa em percentuais inferiores ao previsto no art. 12, a RL será constituída com a área ocupada com a vegetação nativa existente em 22 de julho de 2008, vedadas novas conversões para uso alternativo do solo.
- De acordo com o Art. 12, § 5º do Novo Código Florestal, nos casos de imóveis localizados na Amazônia Legal, o poder público estadual, ouvido o Conselho Estadual de Meio Ambiente, poderá reduzir a RL para até 50% (cinquenta por cento), quando o Estado tiver Zoneamento Ecológico-Econômico aprovado e mais de 65% (sessenta e cinco por cento) do seu território ocupado por unidades de conservação da natureza de domínio público, devidamente regularizadas, e por terras indígenas homologadas.

O presente relatório não contempla análises das excepcionalidades do Novo Código Florestal e faz uso apenas do mapa da Amazônia Legal¹, mapa dos biomas², mapa de fitofisionomias vegetais³.

OBSERVAÇÕES:

- Área de Remanescente de Vegetação identificada na análise de imagens de sensores orbitais não necessariamente se referem a áreas de vegetação nativa primária, podendo se tratar de vegetação secundária.
- Corpos hídricos podem estar contidos na classe de Remanescente de Vegetação.

¹ http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2012/lei/112651.htm

² <https://www.ibge.gov.br/geociencias/informacoes-ambientais/15842-biomas.html?edicao=16060&t=acesso-ao-produto>

³ Coordenadoria de Cadastro e Regularização Ambiental – CCRA (<http://www.sema.mt.gov.br/>)



Registro e georreferenciamento de Imóveis¹:

Prazo para obrigatoriedade do georreferenciamento para imóveis rurais através do *Art. 10 do decreto 4.449 de 30 de outubro de 2002 com última alteração pelo decreto 9.311(2018)*, relativos à regulamentação da *Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001*:

- **20/11/2018 para os imóveis com área de 100 a menos de 250 hectares;**
- **31/12/2018 para imóveis acima de 250 hectares.**
- **20/11/2023 para os imóveis com área de 25 a menos de 100 hectares;**
- **20/11/2025 para os imóveis com área inferior a 25 hectares.**

Para o Art. 35 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017, que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e informa que o projeto de regularização fundiária conterá, no mínimo:

Levantamento planialtimétrico e cadastral, com georreferenciamento, subscrito por profissional competente, acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), que demonstrará as unidades, as construções, o sistema viário, as áreas públicas, os acidentes geográficos e os demais elementos caracterizadores do núcleo a ser regularizado.

Destaca-se que a certidão do documento de matrícula tem validade de 30 dias contados a partir da data de sua expedição. Após essa data, considera-se que a certidão não reflete mais os dados e/ou condições do imóvel e precisa ser atualizada.

Histórico de precipitação²:

CHIRPS (1981 - Atual) | Normal (1981 - 2011) - Acumulado mensal das últimas 3 safras, com média mensal do período de 1981 a 2011 (30 anos). Conjunto de dados de precipitação de domínio público, gerados diariamente a partir de estações locais de abrangência quase global com série temporal de mais de 30 anos.

¹ Lei relativa a Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR e de especificações do registro de propriedade territorial rural, altera dispositivos das Leis nos 4.947, de 6 de abril de 1966, 5.868, de 12 de dezembro de 1972, 6.015, de 31 de dezembro de 1973, 6.739, de 5 de dezembro de 1979, 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências.

² CHIRPS Daily: Climate Hazards Group InfraRed Precipitation with Station Data (<https://chc.ucsb.edu/data/chirps>).

Funk, Chris, Pete Peterson, Martin Landsfeld, Diego Pedreros, James Verdin, Shradhdhanand Shukla, Gregory Husak, James Rowland, Laura Harrison, Andrew Hoell & Joel Michaelson. "The climate hazards infrared precipitation with stations—a new environmental record for monitoring extremes". *Scientific Data* 2, 150066. doi:10.1038/sdata.2015.66 2015



LAUDO DE avaliações

POWERED BY AGROCONSULT



Rodovia José Carlos Daux, 4756 Sala 2 – Bloco B
88032-005 Florianópolis - SC
Tel. +55 (48) 3209-1650



Aponte a câmera do seu celular para o QR
Code e siga a Agroconsult no LinkedIn

valoracao@agroconsult.com.br
www.agroconsult.com.br

Responsabilidade técnica de avaliação do imóvel:
Agroconsult Consultoria e Projetos

Responsabilidade técnica da análise espacial, atualização de bases e edição
cartográfica: Agroconsult Consultoria e Projetos

Responsável Técnico:

Eng. Agr. André Debastiani CREA/SC 080612-5