



A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA VARA
CÍVEL DA COMARCA DE SERTANÓPOLIS – ESTADO DO PARANÁ**

**SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS
AGROPECUÁRIOS LTDA e OUTRAS**, empresas em recuperação judicial, vêm, por intermédio de seus advogados infra-assinados à presença de Vossa Excelência, expor e ao final requerer.

Breve Histórico da Presente Recuperação Judicial

1. A presente recuperação judicial tramita desde o ano de 2017, momento em que as empresas Recuperandas foram acometidas por grave crise financeira decorrente de diversos fatores, dentre elas a forte variação cambial e alta no preço de *commodities*.
2. Desde então, as Recuperandas promoveram inúmeras medidas para fins de adequação de seu expressivo passivo, culminando na aprovação do plano de pagamento Original em 2019, que previa a constituição e alienação de unidades produtivas isoladas e pagamentos a credores concursais.
3. Em 2021, as Recuperandas enfrentaram nova crise por conta da pandemia de COVID19, necessitando solicitar ao MM. Juízo a suspensão do pagamento de parcela anual a credores concursais, chegando a apresentar e aprovar em assembleia geral de credores, Plano Modificativo que prevê a realização de leilão de última unidade produtiva isolada e demais adequações necessárias ao fluxo de caixa disponível.





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

4. Ocorre que, muito embora as Recuperandas tenham adimplido regularmente com os créditos decorrentes de credores trabalhistas e 2 parcelas anuais a credores quirografários e ME/EPP, ainda é sentido no mercado a indisposição de serem obtidos novos financiamentos de forma saudável, onerando de forma demasiada o caixa das empresas Recuperandas mediante o aceite de altas taxas de juros para ser mantida regularmente a atividade.

5. Além das altas despesas correntes, se aproxima a necessidade de as Recuperandas amealharem caixa para pagamento da parcela vincenda em maio de 2024, e para evitar a busca de valores próximo ao vencimento da parcela, trazem aos autos as razões para lhe serem outorgadas autorizações para se utilizar das opções legislativas hoje vigentes.

6. Ante a este breve histórico da presente demanda, as Recuperandas passam a discorrer acerca da necessidade de que este MM. Juízo autorize a realização de empréstimo na forma do previsto no artigo 69-A e seguintes da Lei 11.101/2005, o que faz nos seguintes termos.

Recente Alta no Preço de Insumos Agrícolas e Readequação de Venda de Produtos Ante a Reconstrução de Fábrica de Produtos PET

7. Não bastassem os grandes desafios enfrentados no tramite da presente recuperação judicial, o cenário econômico no ramo de atuação das empresas Recuperandas também sofre pelas recentes altas no preço de insumos agrícolas e também pela necessidade de reforma integral na fábrica de produtos PET, acometida por grave evento climático ocorrido no ano de 2022.

8. O primeiro ponto a ser destacado é que o atual ramo de atuação das empresas Recuperandas de realização de plantio e colheita de soja e milho possui altos custos para ser regularmente realizada, e o custo de insumos agrícolas no presente ano saltou de forma exponencial, dificultando a tomada de empréstimos para formação das lavouras.

9. O tema é debatido de forma nacional, vide notícias divulgadas pela Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA): <https://cnabrasil.org.br/noticias/cna-e-especialistas-debatem-os-impactos-da-alta-dos-precos-dos-insumos-no-agro>.





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

10. Aliado a este cenário de altos custos do insumo agrícola, verificamos também a recente baixa no preço de commodities, no importe de quase 30% no preço da saca de soja e 20% na saca de milho, o que gera um grande descompasso no momento de serem gerados lucros para manutenção das atividades, vide recente notícia sobre o tema: <https://forbes.com.br/forbesagro/2023/06/lygia-pimentel-entenda-o-que-acontece-com-o-preco-das-commodities-agro/>.

11. Além da parte econômica, as Recuperandas sofreram com a necessidade de reconstruir fábrica de alimentos PET localizada em Ibiporã-PR, informação trazida aos autos em mov. 159.158. Referido faturamento deixou de ser realizado pelo período de quase um ano, ante a severa condição que ficou a instalação.

12. Desta forma, vê-se que, na atual conjuntura econômica e de atuação das Recuperandas, o financiamento de valores é medida necessária para ser mantida regularmente a atividade, o que passamos a discorrer pela necessidade de autorização judicial para ser disponibilizado financiamento na forma da legislação vigente.

Necessidade de Obtenção de Novos Financiamentos – DIP Finance

13. Ante ao acima detalhado, verificamos que as Recuperandas ultrapassaram mais de 7 anos da distribuição da presente demanda sem a obtenção de créditos garantidos por bens de seu patrimônio, dificultando de forma severa a obtenção de novos recursos para utilização em suas despesas atualmente vigentes.

14. O *DIP Finance* é uma das medidas expressas na Lei 11.101/2005 que disponibiliza a possibilidade de ser realizado financiamento durante o processo de recuperação judicial se obtendo valores para a manutenção de despesas ordinárias e operacionais.

15. Em essência, este tipo de financiamento consiste no do ingresso de novos recursos para a empresa, que recebe uma injeção de liquidez, e permite a manutenção de suas operações durante a recuperação judicial visando que a empresa em reestruturação demonstre a sua resiliência e capacidade de reestruturação.

16. A previsão legal está encartada nos artigos 69-A da Lei 11.101/2005:





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Art. 69-A. Durante a recuperação judicial, nos termos dos arts. 66 e 67 desta Lei, o juiz poderá, depois de ouvido o Comitê de Credores, autorizar a celebração de contratos de financiamento com o devedor, garantidos pela oneração ou pela alienação fiduciária de bens e direitos, seus ou de terceiros, pertencentes ao ativo não circulante, para financiar as suas atividades e as despesas de reestruturação ou de preservação do valor de ativos.

17. Desta forma, verificamos a possibilidade de serem utilizados bens do patrimônio das Recuperandas para, após ouvidas as partes e interessados, ser exarada Decisão pela qual o crédito fornecido por financiador se torna extraconcursal de maneira qualificada.

18. Apesar de a legislação acima encartada ter sido recentemente implantada, já existem casos correlatos na jurisprudência nacional, vide autorização para se obter financiamento DIP abaixo:

**AGRAVO DE INSTRUMENTO – RECUPERAÇÃO JUDICIAL
MANIFESTAÇÃO DE DISCORDÂNCIA À HOMOLOGAÇÃO DO
FINANCIAMENTO NA MODALIDADE “DIP FINANCING” –
LEGALIDADE DO PACTO QUE LEGITIMA A HOMOLOGAÇÃO –
PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS PREVISTOS NO ART. 69-A
A 69-F DA LEI 11.101/2005 – DECISÃO MANTIDA – RECURSO
DESPROVIDO.** (...) 2. No caso em que a homologação do “DIP Financing”, consentido à empresa recuperanda, está amparada no preenchimento dos requisitos previstos no 69-A à 69-F da Lei nº 11.101/2005, quais sejam, a autorização do Juízo, oitiva do Comitê de Credores, a garantia pela oneração ou pela alienação fiduciária que recaia sobre ativos não circulantes da devedora ou de terceiros, e na comprovação da destinação da operação para o financiamento das atividades da devedora em prol de sua reestruturação, inexistente óbice à sua legitimação, máxime porque a principal objeção ao pacto mostra-se total a contra sensu das disposições legais da LREF, que, há muito, garantiu a extraconcursalidade do crédito oriundo da operação, no caso de futura e eventual convalidação em falência da recuperanda, visando mitigar o





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

risco do negócio em prol da agente financiadora. (TJ-MT 10155709420218110000 MT, Relator: JOAO FERREIRA FILHO, Data de Julgamento: 12/07/2022, Primeira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 20/07/2022)

19. Ante ao afirmado, verificamos que a obtenção de empréstimo DIP é medida necessária à manutenção das atividades das empresas Recuperandas para uso em despesas ordinárias, operacionais e pagamento de parcela anual a credores concursais, pelo que solicitam autorização para conclusão de financiamento nos termos abaixo descritos.

Formalização de Proposta de Financiamento – Garantia e Forma de Pagamento

20. As Recuperandas após analisarem o mercado de crédito e players atuantes em referidas negociações busca financiamento para reorganizar despesas financeiras e operacionais, outorgando prazo, taxa de juros e garantia na forma abaixo descrita:

Valor do Financiamento: R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais);

Prazo para Pagamento: 36 meses a contar do desembolso financeiro;

Taxa de Juros: IPCA + 25 % a.a.;

Garantia: Imóvel localizado em Coxim, Estado do Mato grosso do Sul, matrícula nº 24.954 do CRI de Coxim / MS avaliado em R\$ 35.013.854,50;

Operação: Via sistema leaseback, com autorização judicial para realizar a recompra do bem ao final do prazo de 36 meses.

21. Solicitam as Recuperandas a intimação do Administrador Judicial e partes eventualmente interessadas para fins de análise de viabilidade da proposta ora ofertada, indicando que eventuais interessados podem entrar em contato diretamente com os patronos das Recuperandas para fins de regularizar a contratação após a competente autorização judicial.





A SANTOS

ADVOGADOS ASSOCIADOS

Pedido

22. Ante ao exposto, as Recuperandas solicitam autorização judicial para fins de buscar interessados em ofertar financiamento na modalidade *DIP Finance* nos termos do artigo 69-A da Lei 11.101/2005, requerendo a regular intimação do Administrador Judicial e partes interessadas para fins de ser outorgada autorização judicial para perfectibilização do pedido ora realizado.

Pedem deferimento.

Curitiba, 23 de novembro de 2023.

Assione Santos

OAB/SP nº 283.602

OAB/PR n.º 50.454

Bruno Pirog Stasiak

OAB/PR nº 75.160



S&P Global

P6625 - Laudo Técnico de Avaliação

FAZENDA EVELINA



Laudo Técnico | S&P Global

Sumário executivo

• Solicitante	A Santos Advogados		
• Objeto	Fazenda Evelina		
• Município	Coxim Mato Grosso do Sul (MS)		
• Localização	A 58km do centro da cidade de Coxim – MS		
• Área	456,7493 hectares		
• Proprietário	Penhas Juntas Administração e Participações Ltda		
• Matrícula(s)	24954 do CRI de Coxim / MS		
• Finalidade	Avaliação do valor de mercado e de liquidação para efeito de Garantia Bancária		
• Data Base	Outubro de 2023		
• Valores da Avaliação	- Valor da Terra Nua	R\$	33.962.589,91
	- Valor das Benfeitorias	R\$	1.409.333,50
	- Valor Total	R\$	35.371.923,41
	- Valor Liquidação	R\$	24.760.346,39
• Valores da Avaliação com passivo ambiental	- Passivo ambiental	R\$	(358.068,92)
	- Valor total – Passivo	R\$	35.013.854,50
	- Valor Liquidação - Passivo	R\$	24.402.277,47



Índice

1. Preliminares – Objetivos	4
2. Localização do Imóvel	4
3. Vistoria – Características do Imóvel.....	6
4. Considerações, metodologia e normas.....	24
5. Avaliação	27
6. Conclusão	29
7. Encerramento	29

Anexos

Anexo I – Análise do mercado e Avaliação do Valor da Terra Nua

Anexo II – Benfeitorias

Anexo III – Fotos

Anexo IV – Documentos do Imóvel

Anexo V – Levantamento de Indícios de Contaminação – LIC

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART



1. Preliminares – Objetivos

Em atenção à solicitação do A Santos Advogados, o presente trabalho tem por objetivo apurar o valor de mercado e de liquidação para efeito de garantia bancária, das **terras** agrícolas e respectivas **edificações/benfeitorias** que compõem a Fazenda Evelina, propriedade de Penhas Juntas Administração e Participações Ltda, localizada no município de Coxim, no estado de Mato Grosso do Sul.

A perícia desenvolveu esta avaliação com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogêneos para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de outubro de 2023.

Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos (listagem completa no Item 3.7), informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

A avaliação tem como foco a seguinte propriedade:

Fazenda Evelina, descrita na matrícula 24.954 do CRI de Coxim-MS, possui uma área total de 456,7493 hectares.

A matrícula apresenta memorial descritivo georreferenciado e certificado no INCRA, não havendo dúvidas ou discrepâncias quanto a sua localização. Também é possível o acesso do perímetro no acervo do INCRA.

Consta no documento a averbação relativa à preservação de Reserva Legal exclusiva a uma área de 20%.

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições a campo. Consideramos neste trabalho, a área registrada como correta.

Estado	Cidade	Fazenda	Matrícula	Área (ha)	RL (ha)	(%)	Proprietário
MS	Coxim	Fazenda Evelina II	24.954	456,7493	91,3499	20,00	Penhas Juntas Administração e Participações Ltda
				456,7493	91,3499		

Obs.: A matrícula apresenta memorial descritivo georreferenciado e certificado no INCRA. Consta com averbação referente a preservação de 20% para reserva legal.

2. Localização do Imóvel

Situada no município de Coxim/MS a área da fazenda apresenta como referência de mercado o próprio município.

Coxim é está localizada ao norte do estado do Mato Grosso do Sul e é reconhecido por ser a "Capital Nacional do Peixe", por ser um dos principais pontos de pesca de água-doce do país, sendo considerado também um centro econômico e turístico regional, conhecido nacionalmente também por abrigar diversos ícones paisagísticos como as cachoeiras do Salto e Palmeiras, além de inúmeros rios, serras e pantanais.

Possui uma população de 32.151 habitantes dispostos em 6.391,48km² (IBGE, 2022) e um PIP per capita de R\$30.123,80. Os maiores destaques para as produções municipais são na pecuária com efetivo bovino, e plantações de soja e milho.



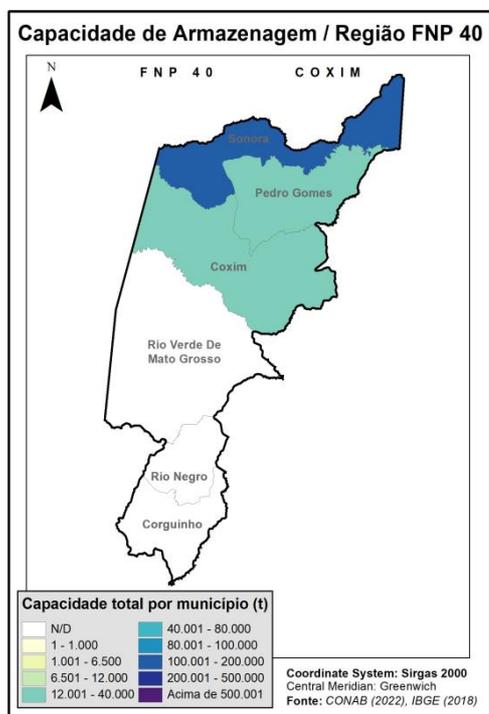
O município apresenta boas condições de infraestrutura para as necessidades de peças ou serviços, tais como, bancários, educacional e médicos.



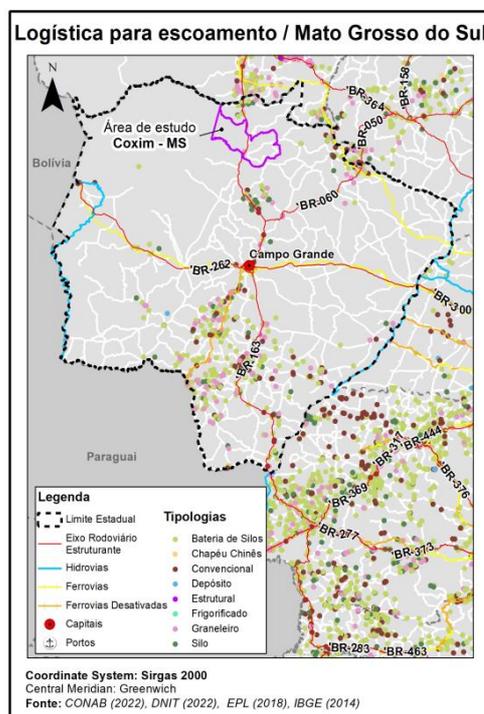
Localização do município de Coxim no Brasil



Coxim no estado do Mato Grosso do Sul



Capacidade de armazenamento de grãos para a região FNP do município de estudo



Logística de escoamento de produção do município. Principal via BR-163



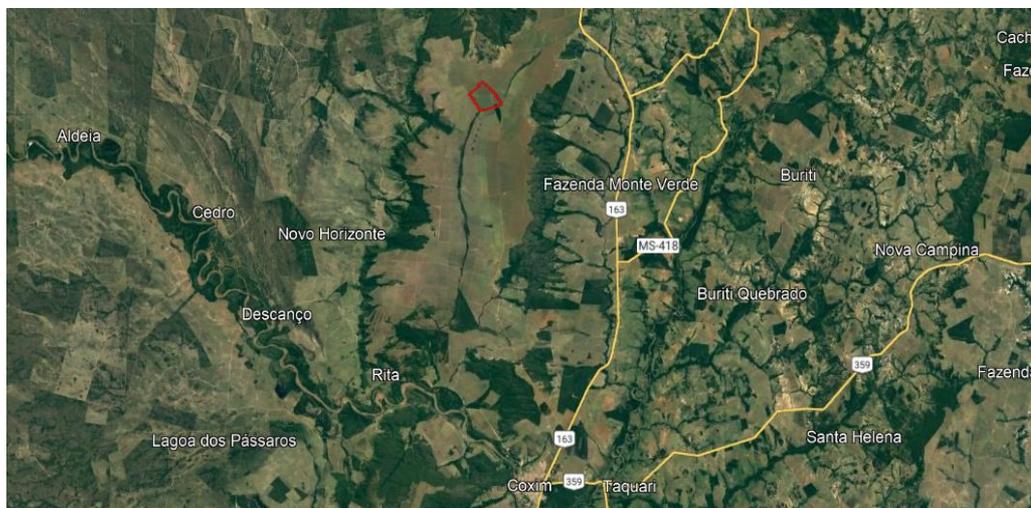


Imagem de localização (google).

3. Vistoria – Características do Imóvel

No dia 23 de outubro de 2023, as áreas da propriedade foram visitadas pelo engenheiro florestal Amilton Kanieski. A vistoria foi acompanhada pelo Sr. Alex, gerente de produção do grupo e representante do proprietário do imóvel. Conhecemos o acesso, as terras seu manejo e os recursos naturais da mesma. As principais características da propriedade são: área destinada a produção de grãos, com relevo plano a suave ondulado e bons teores de argila.

3.1 Acesso

Partindo da cidade de Coxim, pela BR-163 no sentido norte, segue-se por cerca de 45,5km até entroncamento com estrada vicinal a esquerda. Deste ponto em diante, segue-se por esta estrada pública, de terra, no sentido sudoeste, por cerca de 12,8km até se chegar a sede do imóvel avaliando. Tendo acesso público e direto.

3.2 Físicas e climáticas

- Relevo

Topografia predominantemente plano com altitudes variando de 400 a 470 metros. É possível a mecanização da área.



Laudo Técnico | S&P Global

- Solos

Predomínio dos Latossolo Vermelho Distrófico para toda a região, solos profundos, com textura argilosa. Com boa permeabilidade e baixa fertilidade natural, com devidas correções podem apresentar boas safras.

- Clima

De acordo com a classificação brasileira o clima atende pela classificação Tropical Brasil Central, com temperatura média anual de 26°C e precipitação pluviométrica média anual de 1300 a 1400 mm.

- Água

A propriedade apresenta o córrego do Veado como divisa natural na sua porção sul. Este córrego pertence a bacia do Rio Paraguai | Médio Paraguai.

- Vegetação

A região está inserida no Bioma Cerrado. A propriedade conta com remanescente de vegetação nativa em cerca de 8,60% da sua área. Essa área, de acordo com informações do projeto RADAM Brasil é composto por vegetação Acc.S - Culturas Cíclicas em Savana.

- Concessão de lavras

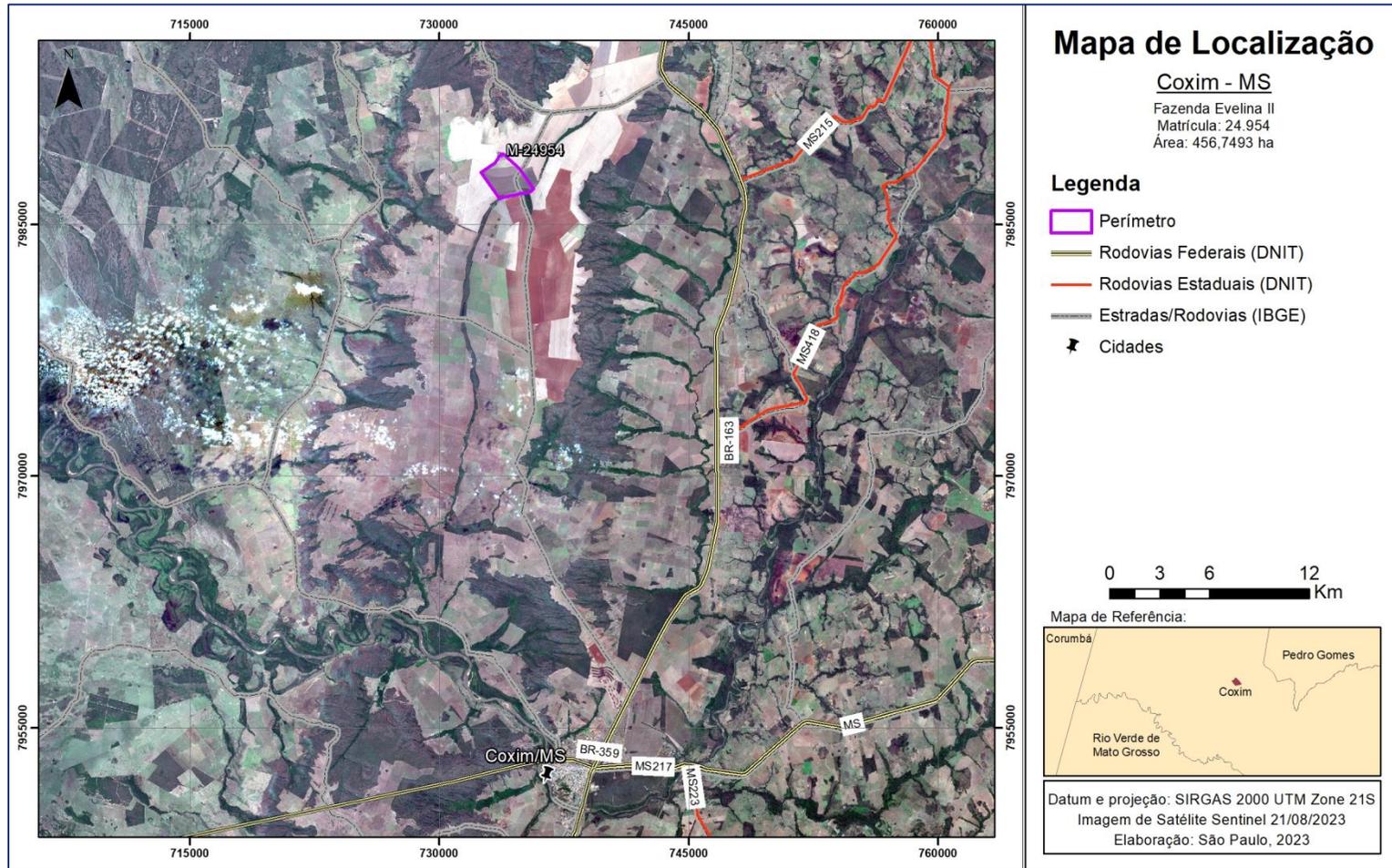
A propriedade não apresenta sobreposição com nenhuma área de concessão de lavras;

Durante a vistoria, não foi identificada lavra em exploração no imóvel.

3.3 Análise geográfica

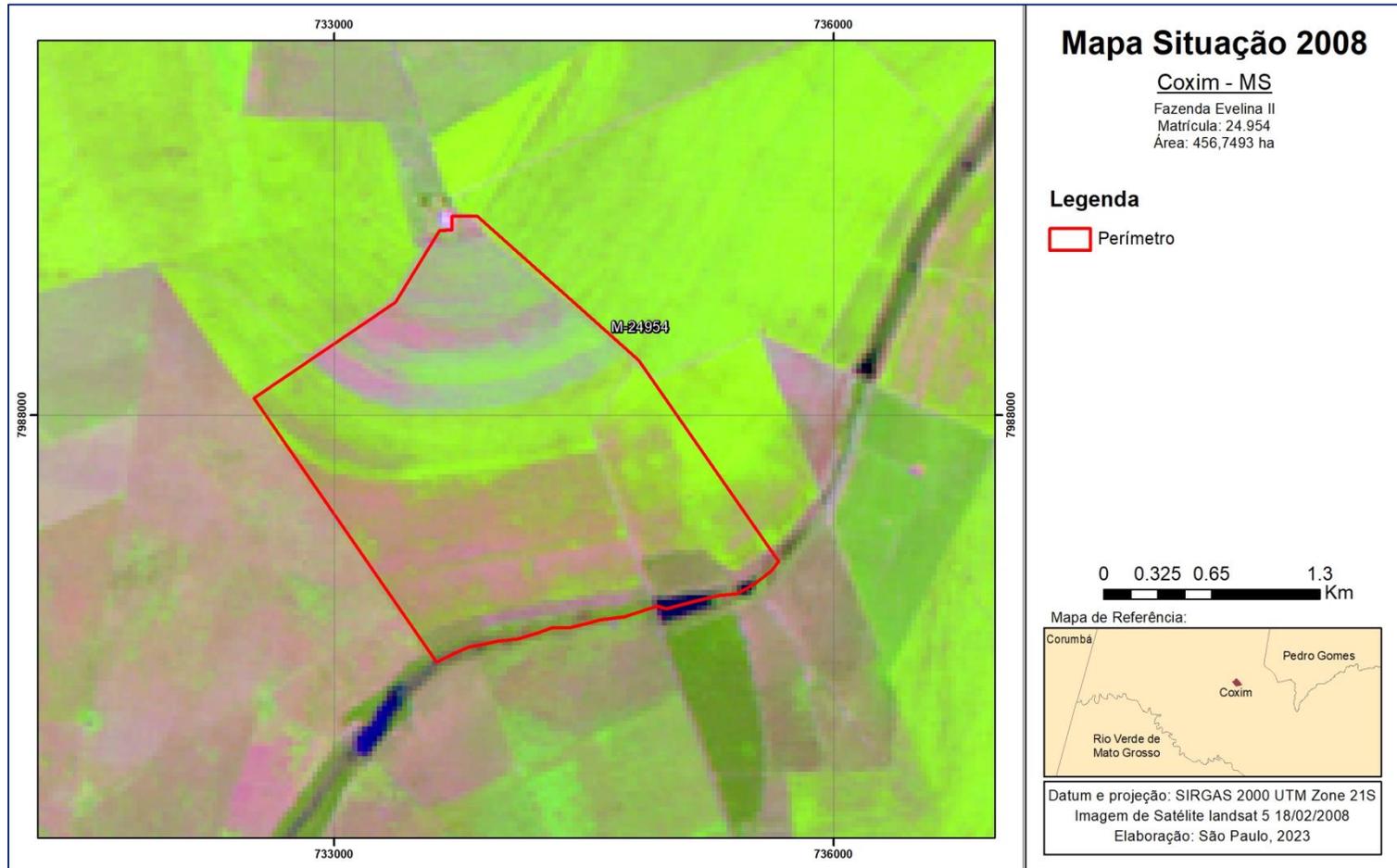
Através da utilização de imagens de satélite atuais e de anos anteriores da região foram desenvolvidos os mapas para verificação da evolução do uso e ocupação do solo. Os mapas foram gerados pela equipe técnica da empresa SP Global para auxílio na valoração do imóvel e estão expostos nas páginas seguintes:





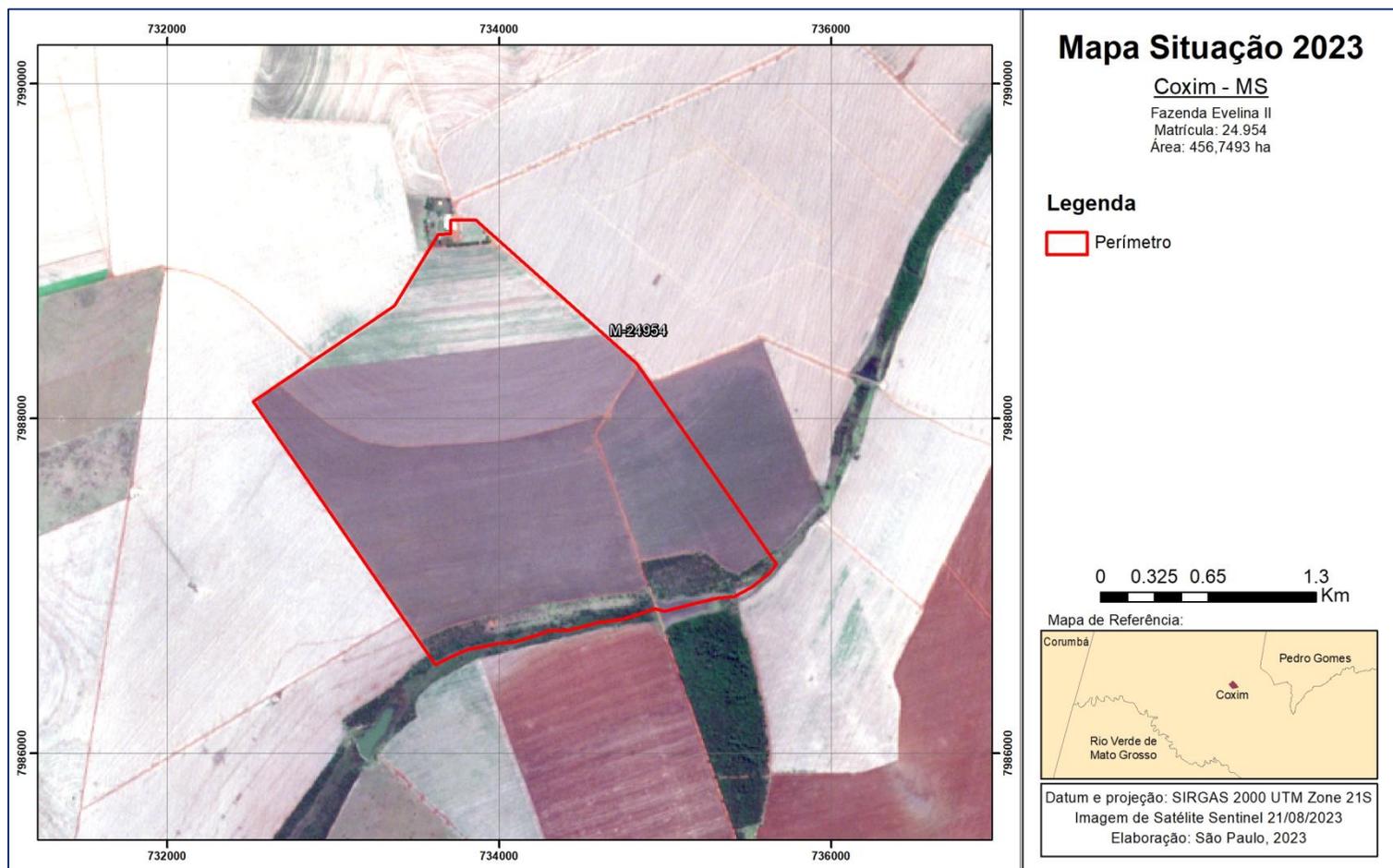
Mapa de localização – Verifica-se a localização das propriedades em relação às rodovias e cidades da região.





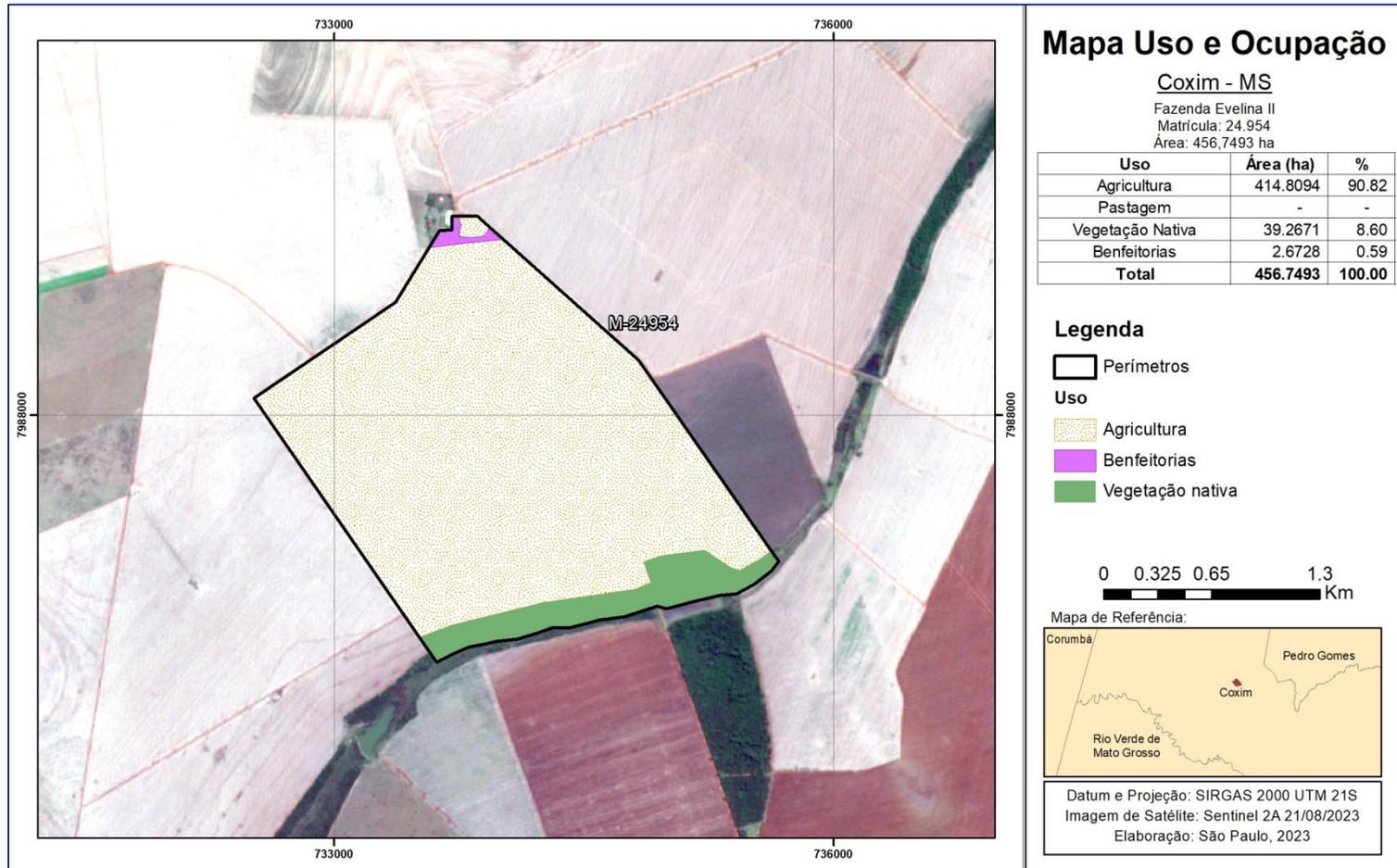
Situação local no ano de 2008 – Verifica-se a situação ambiental e exploratória da área no ano de 2008 com abertura parcial consolidada.





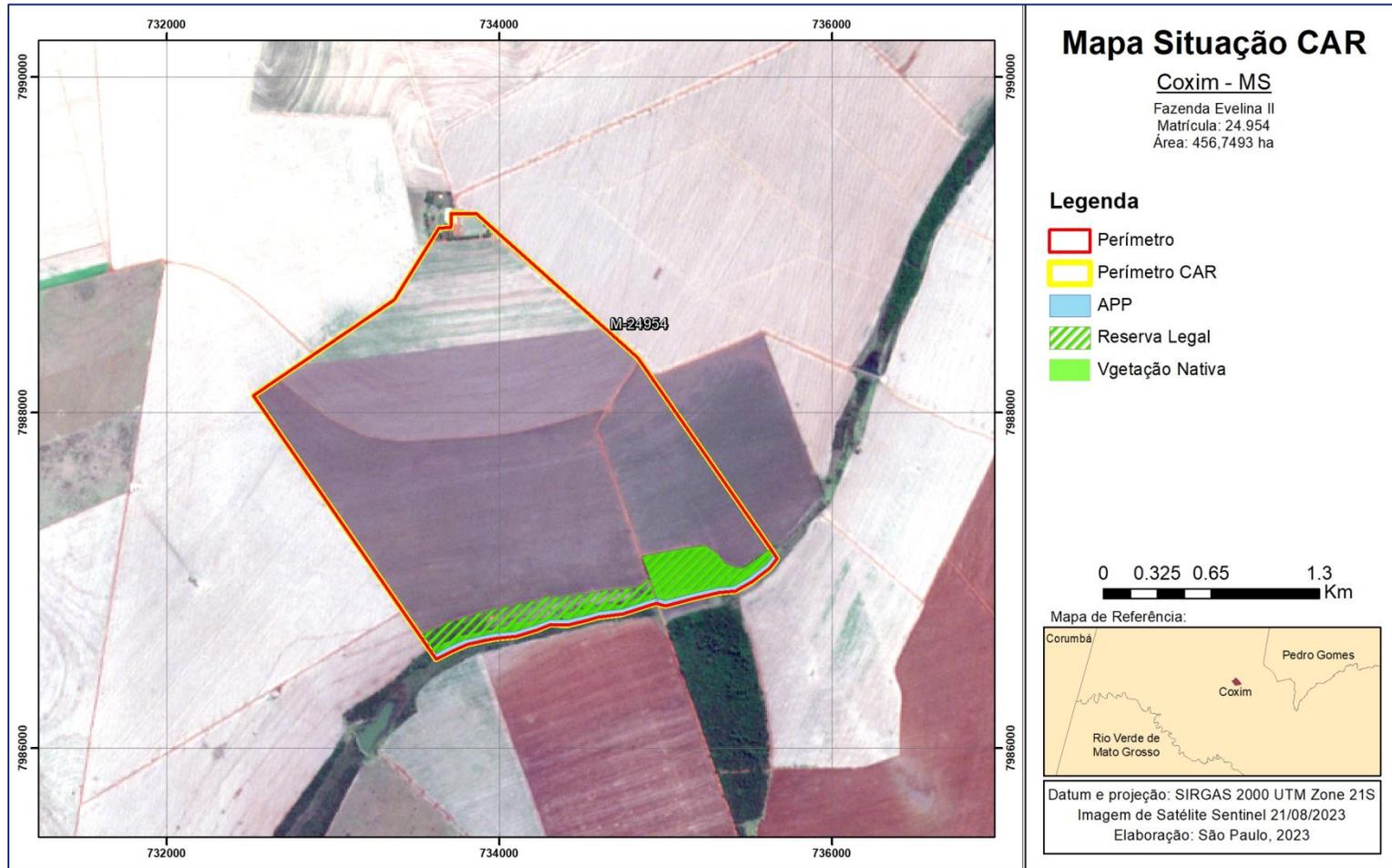
Situação local no ano de 2023 – Verifica-se a situação ambiental e exploratória da área atualmente.





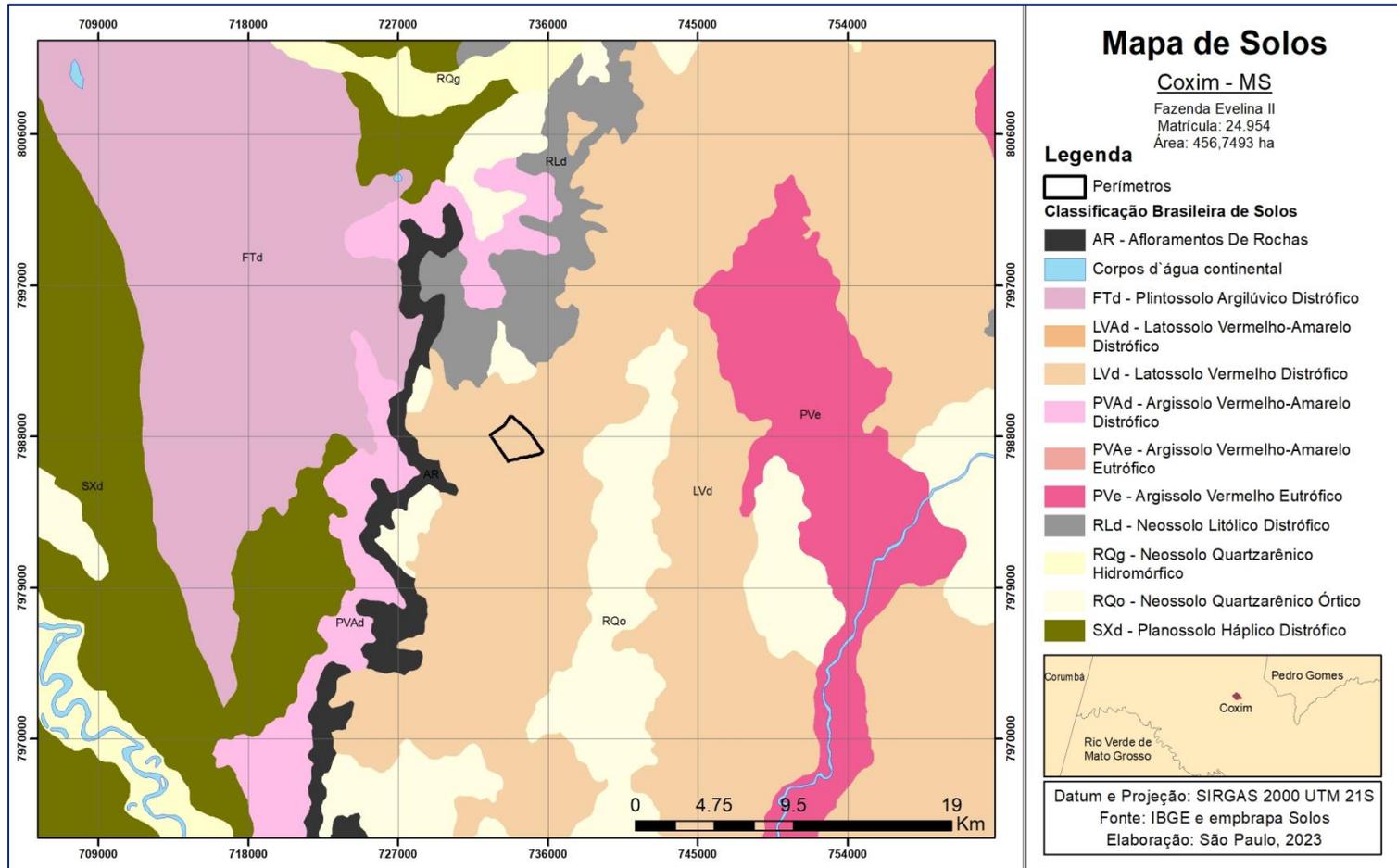
Mapa de uso e ocupação do solo – Verificam-se as classes de uso e cobertura.





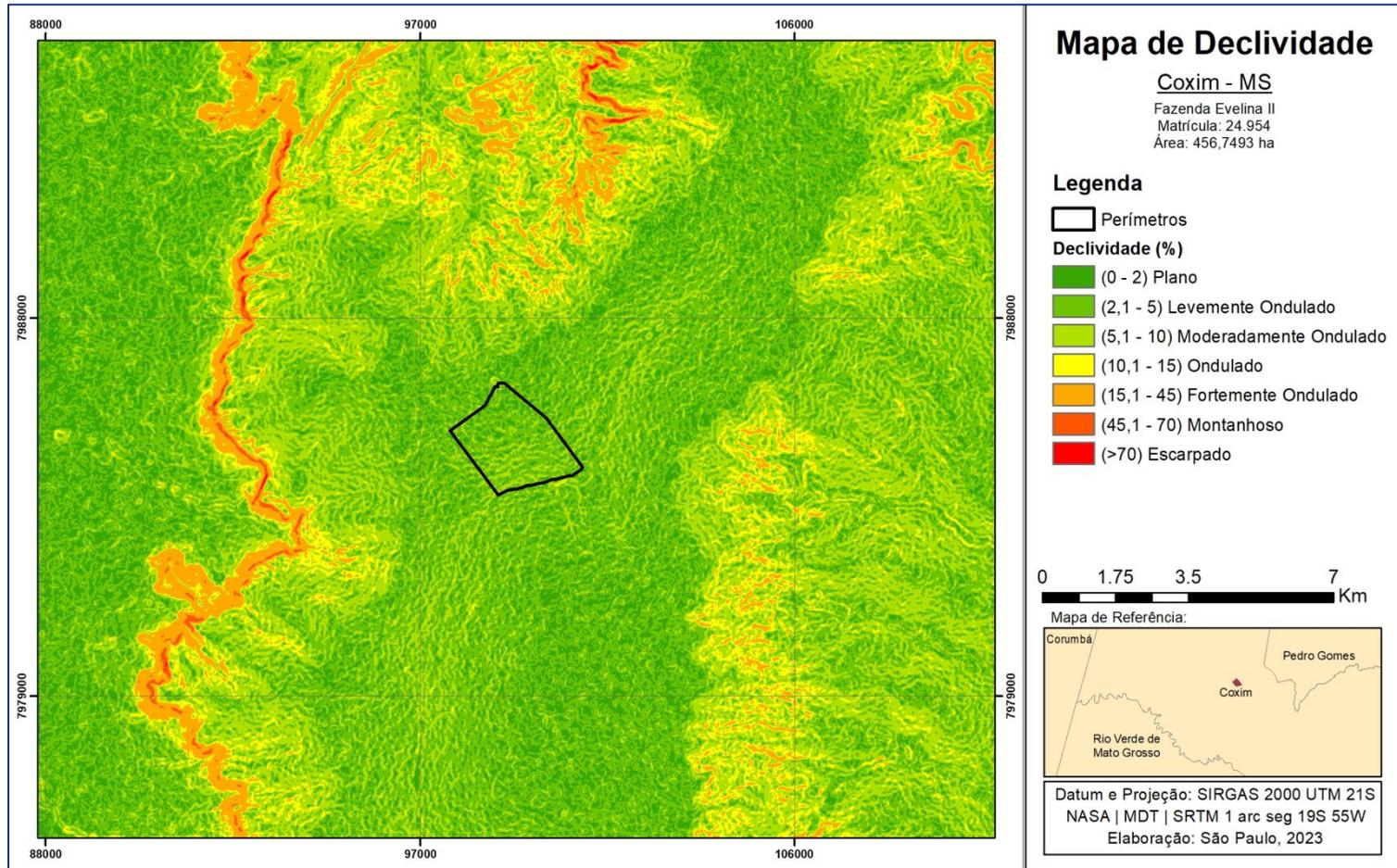
Situação CAR – Verifica-se a situação ambiental declarada no CAR.





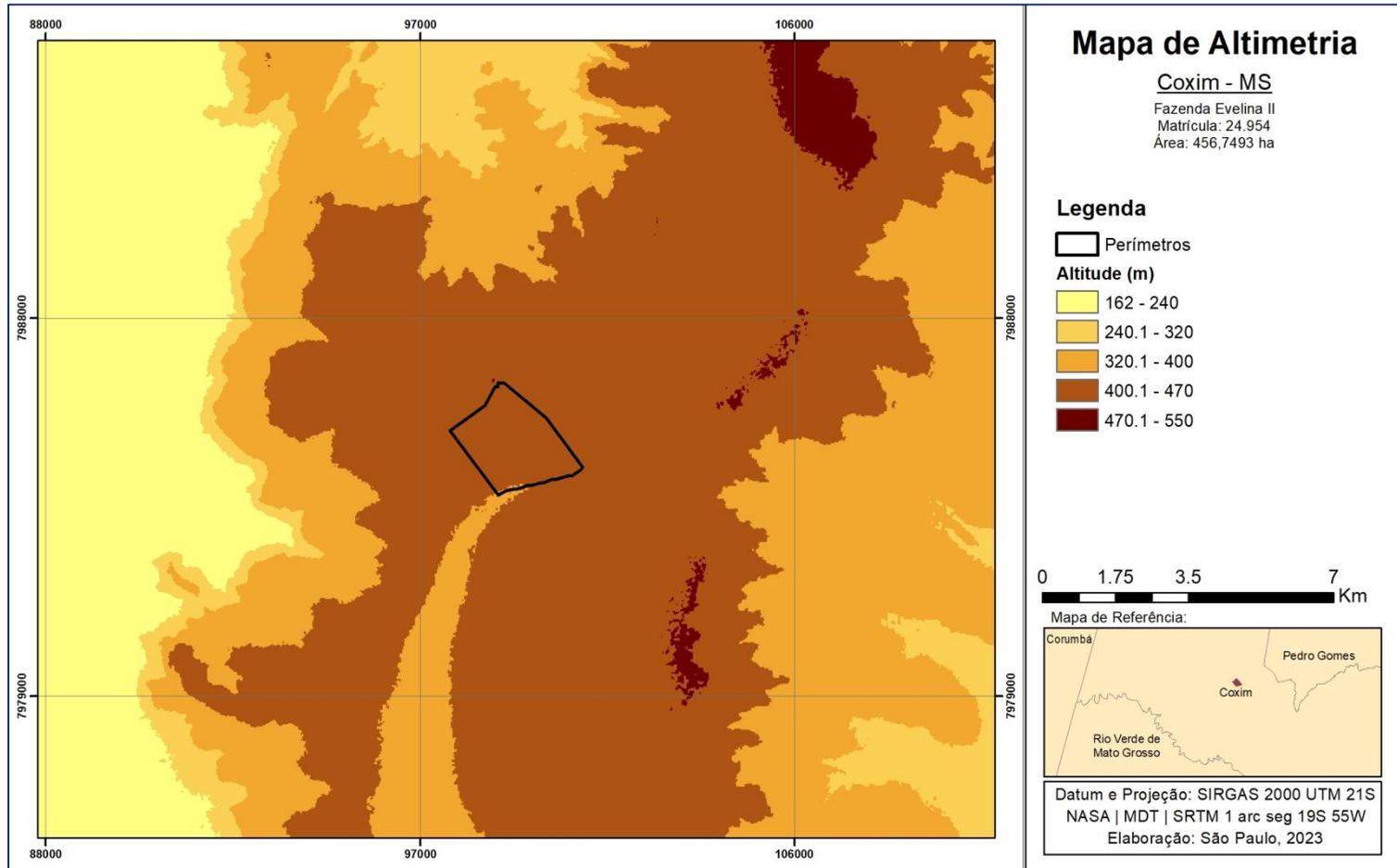
Mapa de Solos – Verificam-se as classes de solo que ocorrem/predominam na propriedade e região.





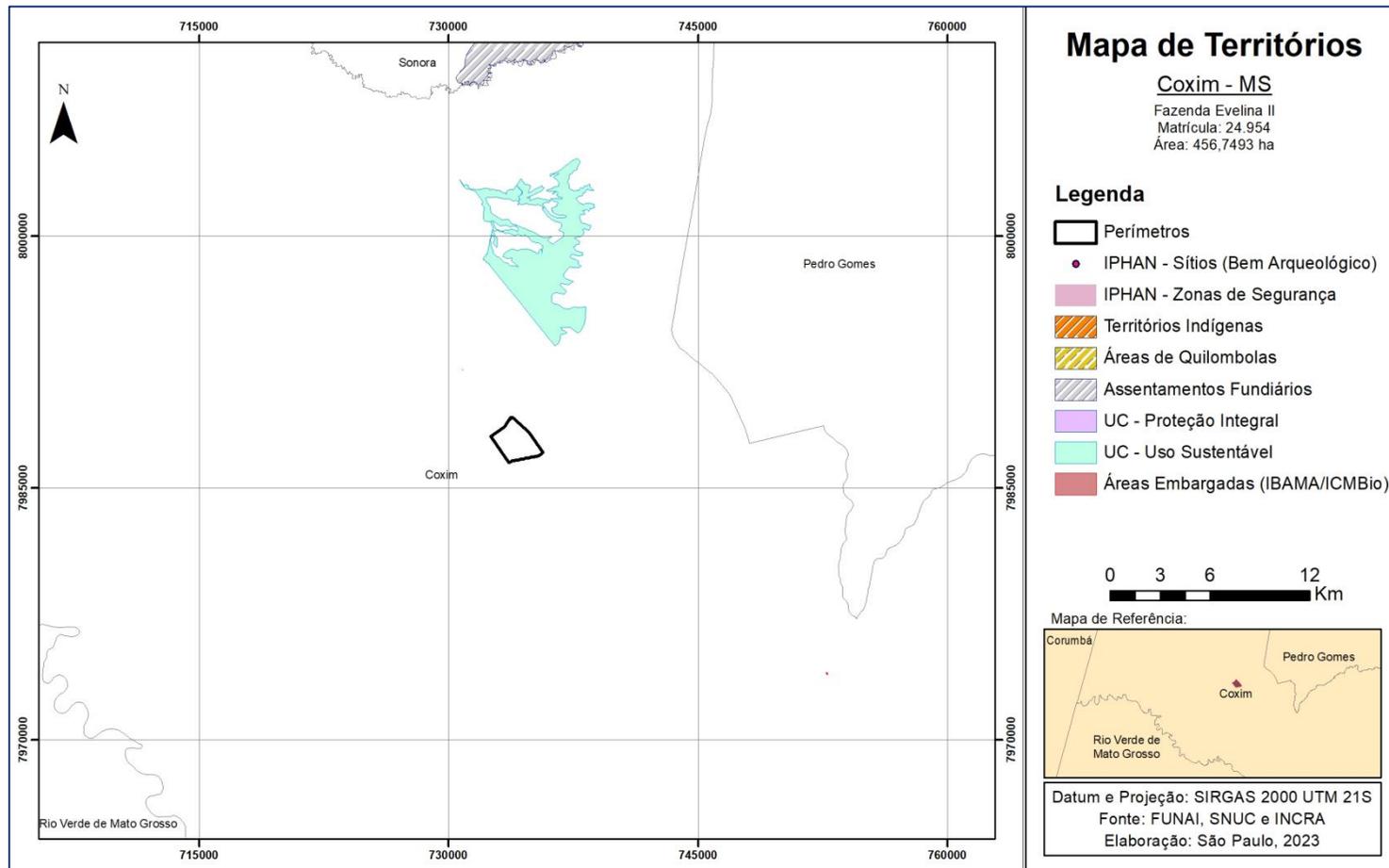
Mapa de declividade – Verificam-se as classes de declividade e suas variações na propriedade e região.





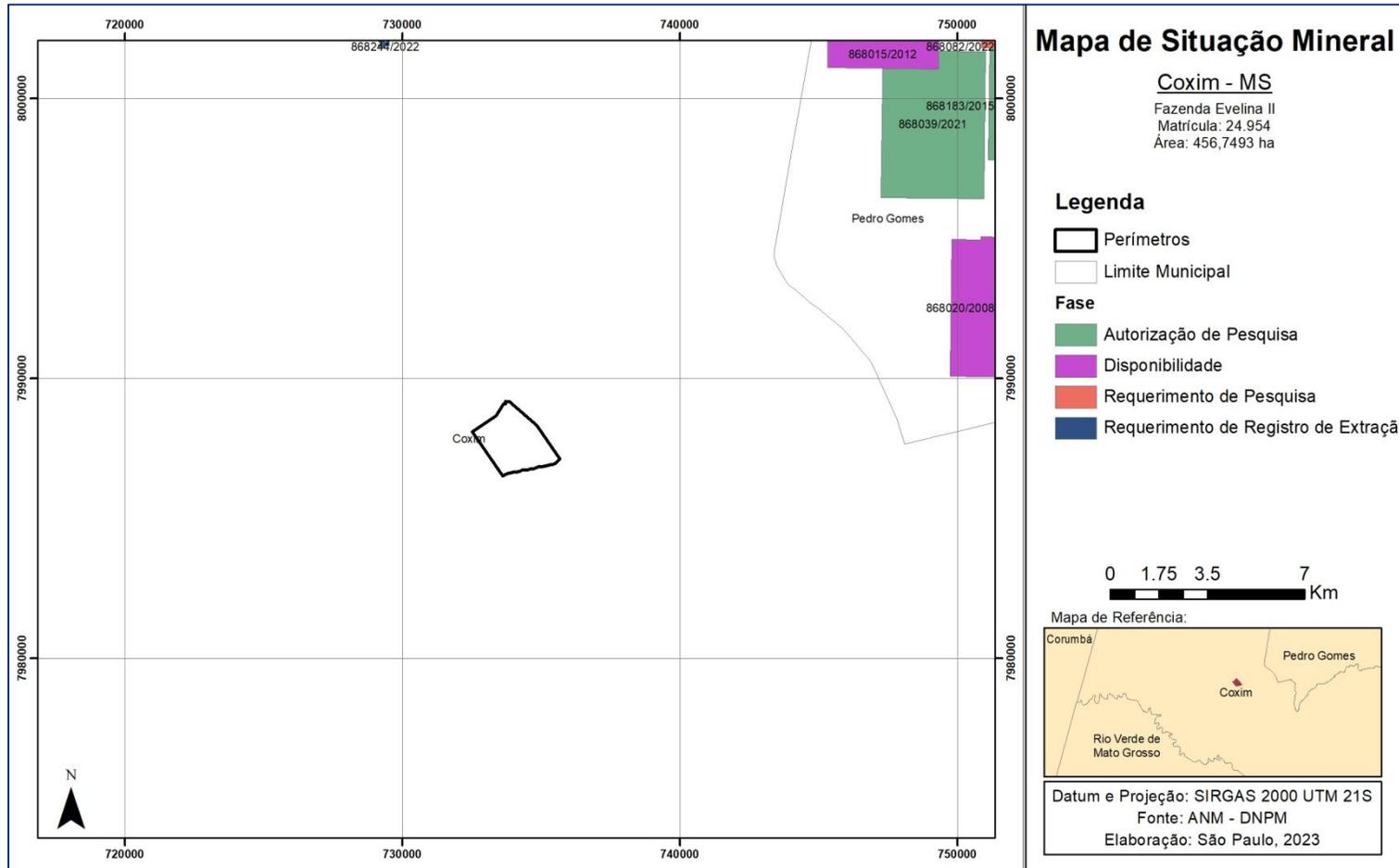
Mapa de altimetria – Verificam-se as altitudes e suas variações na propriedade e região.





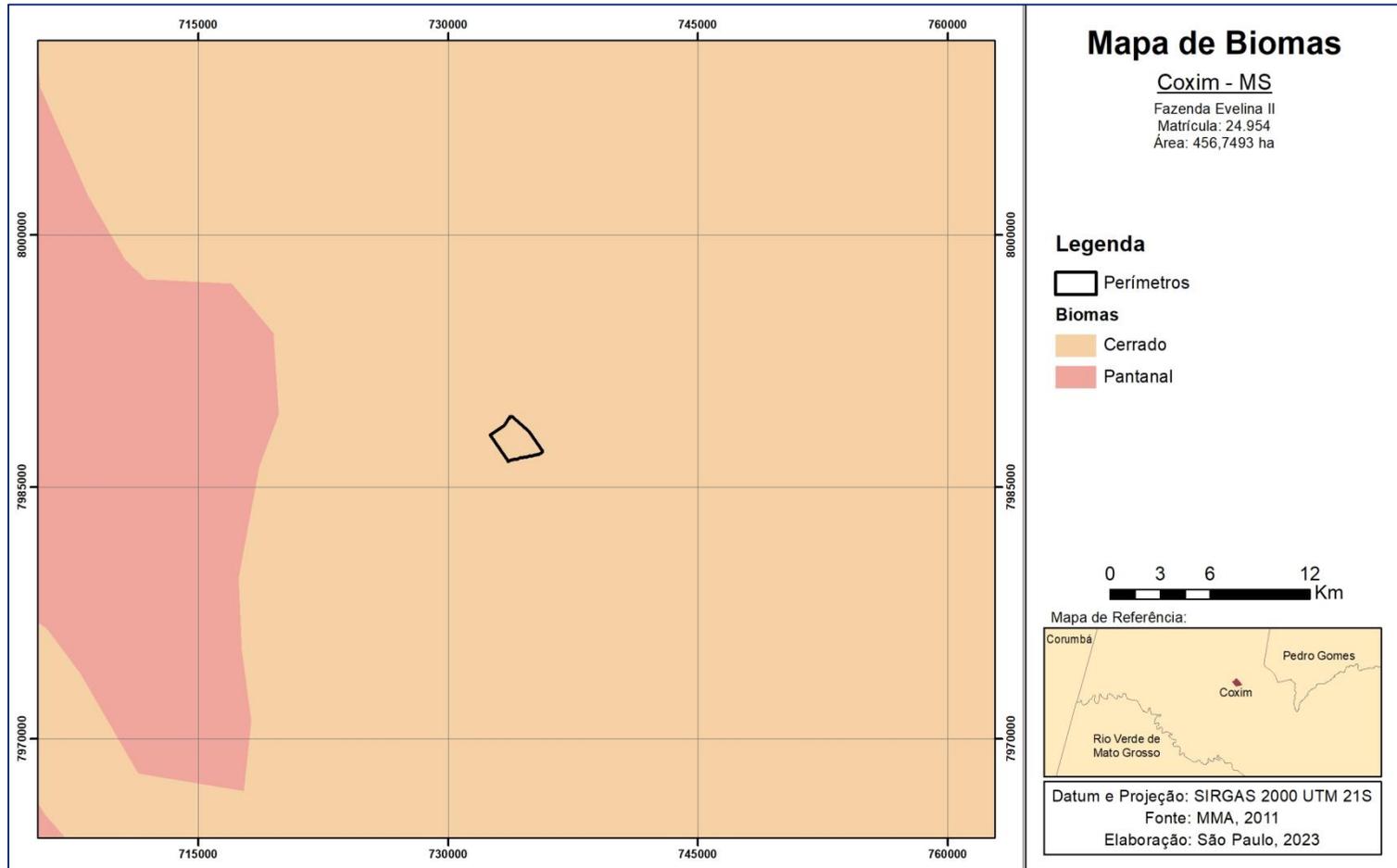
Mapa de territórios – Verificam-se as distancias perante as diferentes tipologias territoriais brasileiras (unidades de conservação, territórios quilombolas, territórios indígenas, áreas assentamentos e embargos no IBAMA ou ICMBio), não havendo nenhum impedimento neste sentido.





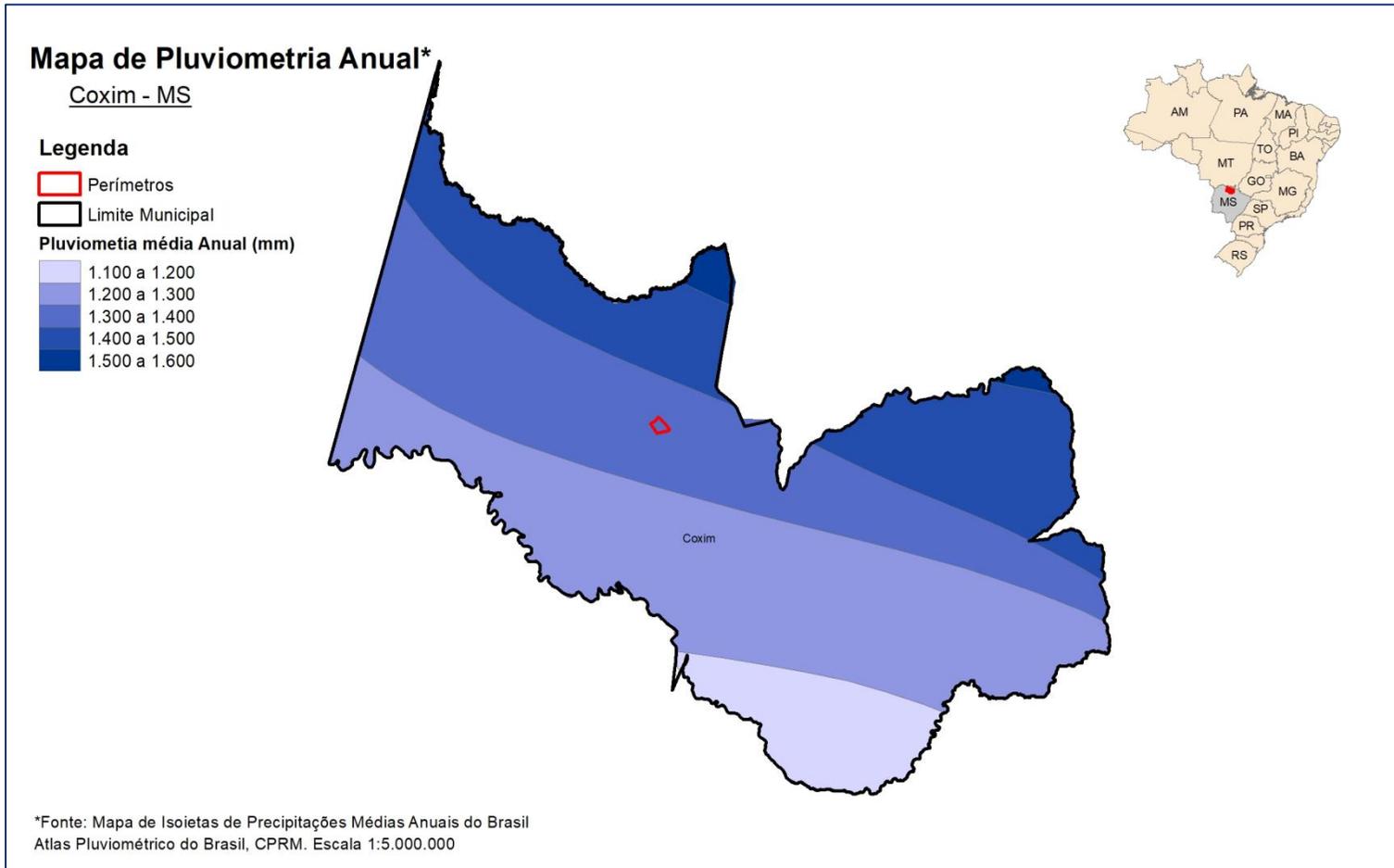
Mapa de situação mineral – Verificam-se a existência de requerimentos e ou concessões de lavras na propriedade e ao seu entorno. Durante a visita, não foi identificada lavra em andamento.





Mapa de biomas – Verifica-se que a propriedade está inserida dentro do bioma Cerrado (RL- 20%).





Mapa pluviométrico – Verifica-se as normais pluviométricas para o município.



3.4 Uso da Terra e Classe de Solos

3.4.1 Classe de Solos

Com base nos mapas temáticos, análise e medição indireta sobre imagens de satélite anteriormente expostas e na vistoria realizada no imóvel, foram estimadas as diferentes classes de terra para o imóvel em questão, descritas pelos conceitos extraídos do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971. A distribuição das áreas é apenas uma estimativa, não sendo efetuadas medições “in loco”.

CLASSES DE SOLOS GERAL		
Fazenda Evelina II		
Classe	Área (ha)	%
Classe I	-	-
Classe II	41,4809	9,08
Classe III	290,3666	63,57
Classe IV	82,9619	18,16
Classe V	2,6728	0,59
Classe VI	-	-
Classe VII	-	-
Classe VIII	39,2671	8,60
Total	456,7493	100,00

A seguir apresentaremos reduzidamente as classes de capacidade de uso, sendo:

- Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.
- Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.
- Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.
- Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.



- Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.
- Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São Terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (areias quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.
- Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitação mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificações, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.
- Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

3.4.2 Uso Interno Atual

As áreas internas, conforme considerado, foram obtidas da documentação, informadas pelo proprietário ou medidas indiretamente sobre imagens de satélite e produtos cartográficos elaborados pela equipe técnica da SP Global e podem apresentar discordâncias com a realidade, visto que não foram coletados pontos de controle (coordenadas precisas) no interior das glebas.

USO GERAL		
Fazenda Evelina II		
Item	Área (ha)	%
Agricultura	414,80939	90,82
Reflorestamento	-	-
Pastagem	-	-
Em Descanso (Pousio)	-	-
Vegetação Nativa	39,26711	8,60
Outros Usos	2,67280	0,59
Total	456,74930	100,00



Laudo Técnico | S&P Global

Consideramos como “outros” as áreas ocupadas por benfeitorias, construções ou outras áreas que não estejam ocupadas com produção ou vegetação nativa. As produtividades e demais informações foram fornecidas pelo proprietário.

Área com topografia plana a suave ondulada, destinada a produção de grãos, sendo principalmente soja na safra principal e milho e crotalária na safrinha. A crotalária é uma opção nas regiões de solos mais arenosos e como opção de rotação de cultura para controle de nematoides.

Na fazenda são utilizadas boas práticas agrícolas a fim de melhorar o perfil de solos para manter as boas produtividades, são construídas curvas de nível e realizado plantio direto na palha. A produtividade média de soja na última safra ficou em torno de 68 sacas por hectare, considerada alta para região. Já para o milho a produtividade ficou na casa de 80 sacas por hectare, considerada baixa, mas dentro da expectativa do grupo, pelos investimentos nessa cultura. A cultura de crotalária se mostrou uma boa opção, devido os pontos já elencados e por ter apresentado bom preço de venda.

A fazenda apresenta teores de argila que variam de 15 a 48%, sendo os menores teores de argila na região de topográfica mais inclinada e próximo as áreas de vegetação nativa.

A propriedade está inserida no bioma cerrado, fora da Amazônia Legal, portanto deve apresentar, no mínimo, 20% de vegetação nativa preservada, de acordo com a legislação atual. A propriedade possui 8,60% de área com vegetação nativa. As áreas de vegetação nativa remanescente estão abaixo do exigido pela legislação ambiental, podendo apresentar passivo ambiental. Abaixo seguem a estimativa de valor do passivo ambiental identificado:

Fazenda Evelina II								
Situação Ambiental por Matrícula								
Matrícula	Área (ha)	RL exigida por legislação (ha)	RL averbada em matr. (ha)	Veg. Nat. existente (ha)	Passivo - legislação (ha)	Aquisição (ha)	Custo Aquisição (R\$/ha) ¹	Custo Aquisição (R\$)
24.954	456,7493	91,3499	91,3499	39,2671	52,0828	65,1034	5.500,00	358.068,92
Total	456,7493	91,3499	91,3499	39,2671	52,0828	65,1034		R\$ 358.068,92

¹ Fonte: RAT 107 - IEG-FNP de preços de áreas ambientais na região.

Para apuração exata do passivo, há necessidade de um trabalho específico, com auditoria em toda documentação, medição topográfica e vistoria in loco para a constatação da sua situação ambiental real e uma melhor análise em toda sua documentação ambiental, focando a fazenda como um todo. Com os documentos fornecidos e pelas imagens geradas, a propriedade aparenta ter passivo ambiental.

3.5 Benfeitorias

A Fazenda Evelina possui como benfeitorias não reprodutivas (construções, edificações ou melhorias) e como benfeitorias reprodutivas (lavouras, pastagens ou florestas) relacionadas a seguir:

3.5.1 Benfeitorias não reprodutivas

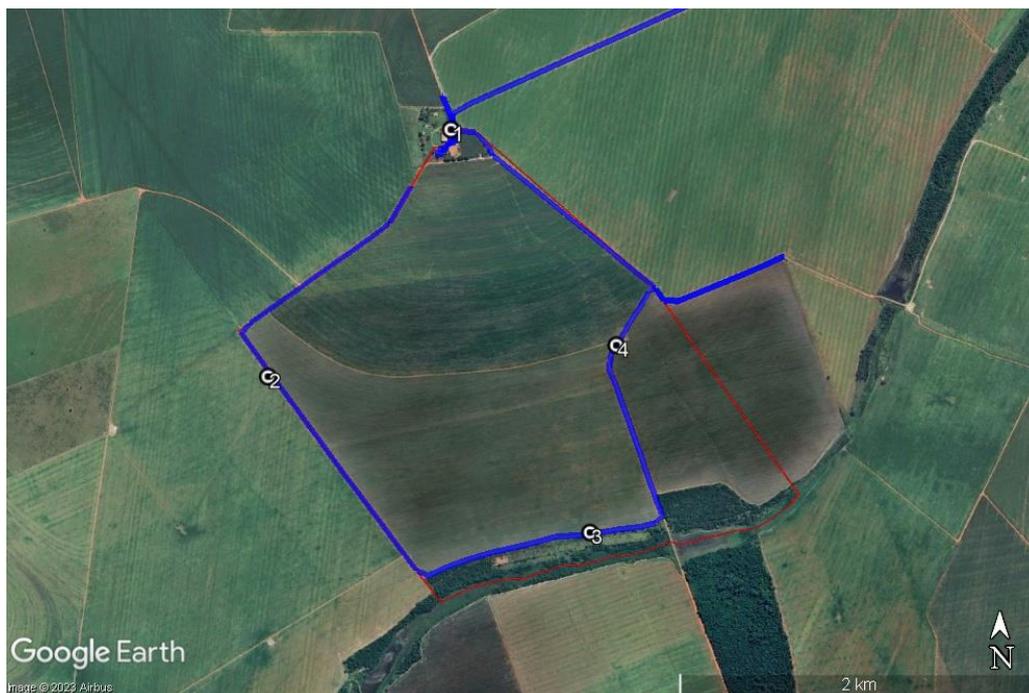
A propriedade possui como benfeitorias não reprodutivas, ou seja, construções, edificações e melhoramentos, que estão valorados no Anexo II e respectivas fotografias no Anexo III, sendo os seguintes itens:

- Casas de funcionários e
- Barracão.



3.6 Situação e trajetos

A Fazenda Evelina está localizada no município Coxim, no estado de Mato Grosso do Sul. Durante a avaliação forma tomadas pontos de coordenadas descritos a seguir:



Pontos	Latitude	Longitude
1	18°10'24.91"S	54°47'25.40"O
2	18°11'9.35"S	54°48'0.60"O
3	18°11'38.43"S	54°46'58.90"O
4	18°11'3.64"S	54°46'54.12"O

3.7 Documentação

Para desenvolvimento deste trabalho foram disponibilizados cópia dos seguintes documentos:

- > Cópia da matrícula;
- > CAR.



Como exposto no Item 1 deste trabalho, o imóvel está georreferenciado e durante vistoria em campo foi possível verificar sua localização, limites e divisas sem problema algum.

Foi fornecido o CAR relativo à questão ambiental e a propriedade aparenta passivo ambiental.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, como cópias das certidões é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições no campo. Considerou-se para efeito de avaliação, o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufrutos penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.

4. Considerações, metodologia e normas

O objetivo deste trabalho é apurar o Valor de Mercado e de Liquidação para o imóvel rural. A definição de Valor de Mercado contida na NBR 14.653 é:

“Valor de Mercado é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades.”

“Valor de Liquidação é o preço estimado na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Sendo a parte vendedora agente bancária, há de se considerar a forma necessária para efetivação da venda (leilão e sua burocracia) e o custo disponível de manutenção do imóvel (imposto, segurança, etc.).”

Ressaltando que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

- a. Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b. Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;
- c. Inexistência de influência externas;
- d. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- e. Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.



4.1 Valor das terras

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparando-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação “in loco” deste avaliador.

A Norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3/19, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa os procedimentos para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6. Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais. Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas na NBR 14.653-3/19 e nas normas do IBAPE/SP.

Utilizamos este método por ser considerado confiável pela norma, amplamente utilizado no mercado e mais apropriado para determinar o valor de um imóvel, pois permite aplicar procedimentos estatísticos conhecidos, neste caso por homogeneização por fatores, trabalhando com as características dos imóveis semelhantes simultaneamente de forma que os atributos que caracterizam cada um dos dados possam ser comparados com aqueles da propriedade que se está avaliando. Além disso, utiliza-se informações de mercado regionais praticadas no momento da avaliação, de forma a refletir com maior precisão o seu valor.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Na valoração das terras adotaremos a tabela de depreciação abaixo, onde consideraremos a importância do tipo da estrada, as condições de tráfego durante o ano, e a importância das distâncias aos centros de referência (consumo).

Tabela de depreciação – situação e viabilidade de circulação

Condições de acesso e Circulação				
Situação	Tipo de Estrada	Importância da distância	Condições de tráfego/ano	Escala de valor (%)
Asfalto	Asfaltada e bem conservada	Limitada	Permanente	100
Vicinal I	Estrada de chão com ótima conservação	Relativa	Permanente	95
Vicinal II	Estrada de chão	Significativa	Permanente	90
Vicinal III	Estrada de chão com servidão de passagem	Significativa	Sem condições satisfatórias	80
Vicinal IV	Estrada de chão com porteiras nas servidões	Significativa	Problemas na estação chuvosa	75
Vicinal V	Estrada de chão com porteiras e córregos	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca	70

Fonte: Camargo Lima (2002) adaptada de Kozma (1985).



4.2 Valor das Benfeitorias não Reprodutivas

Para a determinação dos custos das edificações, construções e melhorias existentes, utilizamos o método Ross Heidecke, que leva em conta o tipo de construção e respectivos padrões de acabamento, o custo de reedição, o valor residual e a idade da edificação na época de sua avaliação, bem como o estado de conservação em razão das constatações da vistoria, que deverá atentar para as condições aparentes de: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos. Este método traz coeficientes de depreciação física para idades em percentual da vida e para nove estados diferentes da edificação ou instalação. Além do estado de conservação, pondera-se também o Fator de Depreciação Funcional, pois as benfeitorias não funcionais têm influenciado negativamente ou até se transformado em fator impeditivo nas transações de imóveis rurais, por isso também conhecido como Fator de Depreciação Transacional. Considerando a depreciação a depreciação de estado de conservação e depreciação funcional, teremos a seguinte tabela:

Tabela de depreciação - Benfeitorias

Depreciação Física (Conservação)	Referência	Fator	Depreciação funcional (Funcionalidade)	Fator
Nova	A	0%	Adequada	100%
Entre nova e regular	B	0,32%	Parcialmente adequada	75%
Regular	C	2,52%	Superada	50%
Entre regular e necessitando de reparos simples	D	8,09%	Superada total	20%
Necessitando de reparos simples	E	18,10%		
Necessitando de reparos simples a importantes	F	33,20%		
Entre regular e necessitando de reparos simples	G	52,60%		
Precário	H	75,20%		
Mau	I	100%		

Fonte: IBAPE (2019), Magossi (1983) e Camargo Lima (2002).

Para a determinação dos custos de reedição das edificações, construções e melhorias existentes, alternativamente, também utilizamos os índices apresentados pelo Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, nos índices “Custos Unitários Pini de Edificações – R\$/m²” apresentados pela Revista PINI – Construção e Mercado, e nos índices da Construção Civil do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos do IBGE (www.ibge.gov.br) ou Custo Unitários Básicos Construção Civil do estado. São observados os aspectos qualitativos e quantitativos, além do conjunto das especificações arquitetônicas, considerando a distribuição interna, a qualidade dos materiais e da execução dos acabamentos permitindo o enquadramento dos padrões construtivos dentre diversas tipologias existentes e o enquadramento em relação ao custo unitário adotado.



5 Avaliação

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14.653-3/19 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os elementos que contribuem para formar a convicção de valor estão baseados em 6 amostras regionais com preços de mercado homogêneos, totalizando 10 pontos na tabela de classificação das avaliações, portanto o grau de fundamentação deste laudo é Grau II de acordo com o item 9.2.3.5 da norma brasileira ABNT NBR 14.653-3/19. Já o grau de precisão é Grau III, pois apresentou uma amplitude de 21,09%, considerando o intervalo de confiança de 80% em torno do valor central obtido.

5.1 Sinopse região e mercado

As atividades do setor agrícola na região de Coxim e Sonora estão ligadas à produção agrícola, sendo as principais culturas a cana de açúcar e soja e a pecuária.

O mercado de terras na região apresenta um baixo volume de ofertas, sem informação por parte dos corretores de vendas e por se tratar de região consolidada que possui uma grande usina de etanol e açúcar detentora de grande extensão de área agrícola, o mercado de vendas de áreas é muito pontual, tendo mais ofertas de áreas de pastagem do que áreas agrícolas já em produção. O tempo médio de exposição de uma área para venda é entre 2,5 e 5 anos, sendo que quanto maior a área, maior pode ser o tempo de exposição. Tendo como média de pagamentos entrada mais 3 ou 5 anos de prazo, podendo chegar a 9 anos, dependendo do tamanho da área e negociação.

5.2 Valor da terra nua

Segundo a pesquisa de valores de mercado das terras da região em questão, o preço médio por hectare varia conforme a sua capacidade de utilização e de sua porcentagem de área útil, área aberta, área já explorada com agricultura, corrigida, qualidade da terra, localização, acesso, regularidade da documentação e estrutura ligada à exploração. O cálculo do valor médio da terra o imóvel paradigma encontra-se no Anexo I.

Para o cálculo do Valor da Terra Nua considerou-se como valor médio saneado e homogêneo por hectare do imóvel em avaliação, a média é de R\$ 74.357,18, para as terras da Fazenda Evelina, localizada no município de Coxim, estado de Mato Grosso do Sul.

FAZENDA(S) VTN – R\$ 74.357,18/HA X 456,7493 HA = R\$ 33.962.589,91

TOTAL: VTN (456,7493 HECTARES) = R\$ 33.962.589,91



5.3 Valor das benfeitorias

Conforme explicado no item 4.2 Valor das benfeitorias, a determinação dos valores das edificação e benfeitorias existentes foi baseada no Caderno de Preços de Construções e Instalações Rurais da CTEEP – Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista, nos índices “Custos Unitários Pini de Edificações R\$/m²” apresentados pela Revista PINI – Construção e Mercado, e nos índices da Construção Civil do Sistema Nacional de Pesquisa de Custos do IBGE (www.ibge.gov.br), sempre levando em consideração as depreciações em função de idade aparente, do estado de conservação e da funcionalidade da benfeitoria do contexto de exploração econômica do imóvel ou da região.

VALOR DAS BENFEITORIAS R\$ 1.409.333,50

5.4 Valor total do imóvel

Fazenda Evelina II			
Item	Área (ha)	Valor Total (R\$)	R\$/ha
	456,7493		
4.1.	Terras	33.962.589,91	74.357,18
4.2.	Edificações/Benfeitorias	1.409.333,50	
	Total	35.371.923,41	77.442,75

VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 35.371.923,41

VALOR TOTAL DO IMÓVEL – PASSIVO AMBIENTAL R\$ 35.013.854,50

O fator de liquidação foi aplicado sobre o VALOR DE MERCADO apurado neste relatório de R\$ 35.371.923,41 para a fazenda. Aplicando o fator de liquidação de 70% (desconto de 30%) sobre o valor de mercado resulta em um VALOR DE LIQUIDAÇÃO de R\$ 24.760.346,39 para o imóvel rural.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL – R\$ 24.760.346,39

VALOR DE LIQUIDAÇÃO – PASSIVO AMBIENTAL – R\$ 24.402.277,47



6 Conclusão

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que, considerando pagamento à vista, para a propriedade rural denominada Fazenda Evelina, localizada no município de Coxim, estado Mato Grosso do Sul, com área total de 456,7493 hectares, respectivas construções e edificações objeto deste trabalho, o Valor de Mercado importa em R\$ 35.013.854,50 (Trinta e cinco milhões, treze mil, oitocentos e cinquenta e quatro reais e cinquenta centavos) e o Valor de Liquidação importa em R\$ 24.402.277,47 (Vinte e quatro milhões, quatrocentos e dois mil, duzentos e setenta e sete reais e quarenta e sete centavos), praticado nesta data e já descontado o custo estimado do possível passivo ambiental.

7 Encerramento

O avaliador declara não ter interesses pessoais, presentes ou futuros, próprio ou de familiares, relacionados à realização do presente trabalho, o qual resulta exclusivamente de uma análise conforme as normas técnicas para avaliações desta natureza.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 29 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 6 (seis) anexos.

Nestes termos,

São Paulo, 31 de outubro de 2023

Sergio Fleury Dias

Engenheiro Agrônomo – CREA n° 0600963243



Anexo I – Análise do mercado e Avaliação do valor da terra nua

A) Levantamento de Preço de Terra

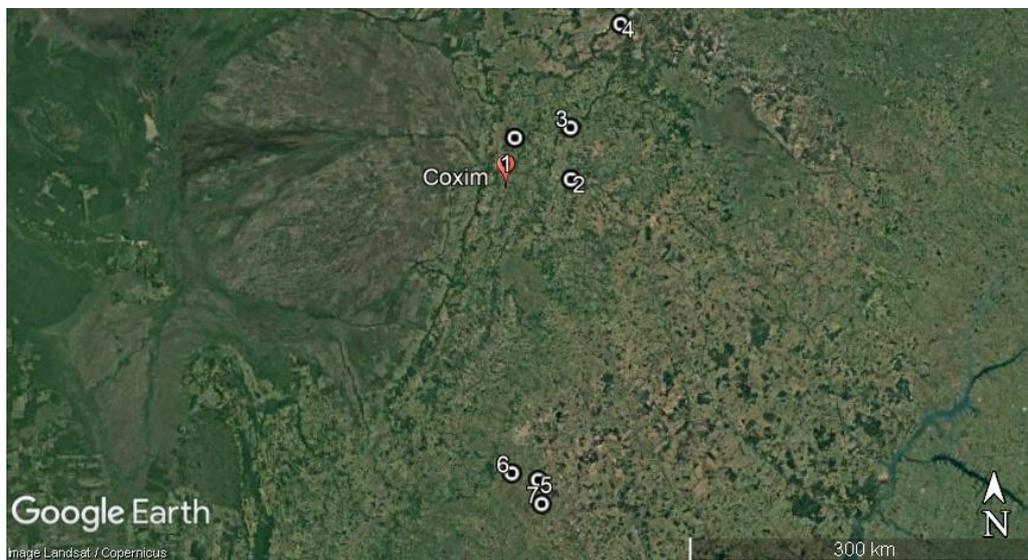
- A documentação (georreferenciamento) e a questão de Reserva Legal, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais, foram considerados em situação igual para todas as amostras.
- Foi usado a taxa DI de 12,65% para trazer o valor à vista nos casos de pagamentos a prazo.
- Para realização deste trabalho foram consultados os seguintes sites ou pessoas:

Amostra	UF	Cidade	Situação	Localização	Melhorias	Área total (ha)	Área aberta (%)	Exploração
1	MS	Coxim	Oferta	Asfalto	Insuficientes/Defasada	1.000,0000	80%	Agricultura
2	MS	Coxim	Oferta	Vicinal I	Insuficientes/Defasada	3.000,0000	73%	Agricultura
3	MS	Coxim	Oferta	Vicinal I	Suficientes/Úteis	457,0000	91%	Agricultura
4	MS	Sonora	Oferta	Vicinal I	Insuficientes/Defasada	2.800,0000	80%	-
5	MS	Campo Grande	Oferta	Vicinal I	Insuficientes/Defasada	568,7000	80%	-
6	MS	Campo Grande	Oferta	Asfalto	Insuficientes/Defasada	603,0000	80%	-
7	MS	Campo Grande	Oferta	Vicinal I	Insuficientes/Defasada	600,0000	80%	-

Amostra	CLASSE DE USO DE SOLO (ha)								TOTAL
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	
1	-	80,00	480,00	240,00	-	-	-	200,00	1.000,00
2	-	880,00	1.100,00	220,00	-	-	-	800,00	3.000,00
3	-	41,40	289,80	82,80	-	-	-	43,00	457,00
4	-	224,00	1.344,00	672,00	-	-	-	560,00	2.800,00
5	-	-	272,98	181,98	-	-	-	113,74	568,70
6	-	-	289,44	192,96	-	-	-	120,60	603,00
7	-	-	288,00	192,00	-	-	-	120,00	600,00

Amostra	pagto	VP (R\$/ha)	Contato: Corretor/Imobiliária	Telefone
1	5 parcelas com entrada de 20%	R\$ 79.924,65	Jovelino	(67) 9.96808-5430
2	5 parcelas com entrada de 20%	R\$ 88.559,18	Jovelino	(67) 9.96808-5430
3	5 parcelas com entrada de 20%	R\$ 77.489,28	Alex	(67) 9.9969-7710
4	9 parcelas com entrada de 15%	R\$ 23.787,05	Silmo Carrato	(67) 9 9999-1727
5	3 parcelas com entrada de 33%	R\$ 44.200,08	Vanderlei	(44) 99138-8060
6	3 parcelas com entrada de 33%	R\$ 59.128,90	Vanessa	(67) 99140-6270
7	3 parcelas com entrada de 33%	R\$ 54.321,61	Marciane Aparecida Tavares	(67) 99347-0572





Localização das amostras – Não vistoriadas

B) Homogeneização dos Valores

Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influem na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em: a documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais e por serem exigências legais que ainda podem sofrer alterações, foram consideradas em situação regular para todas as amostras.

1. A região possui infraestrutura básica, com estradas pavimentadas e não pavimentadas, bem conservadas, o que facilita a logística e consequentemente um bom escoamento de produtos
2. Este trabalho considerou as amostras regularizadas em virtude de não ter sido analisada a documentação de cada propriedade, da regularização prometida antes da efetivação do negócio e por não ser possível quantificar/valorar esta questão de tempo deste trabalho.
3. Na região a legislação exige a manutenção e preservação de 20% da área total.
4. Mercado de terras local pouco ativo: com algumas ofertas disponíveis.
5. Os principais aspectos considerados na aquisição de propriedade agrícola são a qualidade da terra (solo/relevo e possibilidade de mecanizar). A deficiência nutricional de uma área é corrigida com manejo e boas adubações ou correções, já o fator declividade não tem como modificar.
6. Outro aspecto, que destacam, é a percentagem de área útil ou agricultável da propriedade. Quanto maior a área com restrição ambiental de uso, menor o valor da propriedade
7. A existência de benfeitorias (construções e edificações) ajuda na negociação, principalmente se apresentam funcionalidade para a atividade a ser explorada pelo comprador. No entanto, dificilmente valorizam o imóvel na negociação, em função da maior mecanização das operações agrícolas.



8. Resumindo, temos um mercado com tendência de estabilidade no valor de terras para áreas com solos aptos para serem explorados com lavouras mecanizáveis, de boa a média fertilizada, com acesso próximo a rodovias, que não apresentem restrições ambientais e, principalmente, com boa disponibilidade de água.
9. Os fatores de homogeneização dos imóveis amostrados em relação ao imóvel avaliado e que tem forte influência no cálculo do valor da terra nua, para uso na agropecuária, são:
 - i. Fator Fonte: o fator fonte é de 100% (1,00) sendo a entrevista uma venda realizada e de 90% (0,90) no caso de a entrevista ser uma oferta. Este é o único fator que multiplica diretamente o valor pedido nas amostras de mercado;
 - ii. Fator Dimensão: este fator considera a dimensão do imóvel ou o valor da transação, portanto, Imóvel Pequeno ou Familiar (até 1 a 1 hectares) - 95% (0,95), Imóvel Médio (de 1,1 a 5 hectares) - 100% (1,0), e Imóvel Grande (acima de 5,1 hectares) - 90%(0,9).
 - iii. Fator Solo/Topografia: este fator considera a Classe de Solo, fazendo uma ponderação entre a proporção dos vários tipos de Classe I – 100% (1,0), Classe II - 84%(0,84), Classe III - 55% (0,55), Classe IV – 31%(0,31), Classe V - 18%(0,18), Classe VI - 12%(0,12), Classe VII - 12%(0,12) e Classe VIII - 12%(0,12). Fonte: Marcelo Rossi C. Lima.
 - iv. Fator Localização: conforme quadro constante no item 4.1, temos: Asfalto – 100% (1,00), Vicinal I – 95% (0,95), Vicinal II – 90% (0,90), Vicinal III – 80% (0,80), Vicinal IV – 75% (0,75) e Vicinal V – 70% (0,70);
 - v. Fator Melhoria: no fator melhoria considera-se o estágio de benfeitorias existentes no imóvel de acordo com as possibilidades de explorações econômicas do mesmo, ou seja, se as benfeitorias existentes são suficientes e úteis – 100% (1,00) ou se devem ser desmanchadas ou há necessidade de se construir mais – 90% (0,90);
 - vi. Fator Abertura: este fator pondera a atual situação das glebas a serem exploradas: se passível de exploração acima de 80% da área e sem restrição – 100% (1,00), entre 70 e 80% da área – 90% (0,90), entre 50 e 70% da área 85% (0,85), entre 30 e 50% da área – 80% (0,80) e abaixo de 30% ou se está bruta – 70% (0,70).
10. No cálculo do valor médio da terra, compara-se o imóvel da entrevista com o imóvel a ser avaliado. Para fazer a homogeneização, multiplica-se o valor do imóvel entrevistado pelos fatores considerados no imóvel em avaliação e divide pelos fatores considerados no imóvel entrevistado. Único fator invertido é o Fator Fonte.

$$\text{R\$/ha homogeneizados} = \text{R\$/ha da amostra} \times \frac{\text{Fatores do imóvel avaliado}}{\text{Fatores do imóvel amostrado}}$$



Saneamento das amostras/ Cálculos do VTN

Amostra	Área		valor			Variáveis de influência										Preço/ha	
	ha	R\$/ha	Fonte	Dimen.	(%)	Solo/Top.	(%)	Localiz.	(%)	Melhor.	(%)	Abert.	(%)	NT	(%)	Total Homog.	
	Im. Avaliado		1,00	0,95	1,00	0,494	1,000	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,445	1,000		
1	1.000,00	79.924,65	0,90	0,95	1,00	0,430	0,87	1,00	1,05	0,90	0,90	1,00	1,00	0,367	0,82	87.242,04	
2	3.000,00	88.559,18	0,90	1,00	1,05	0,503	1,02	0,95	1,00	0,90	0,90	0,90	0,90	0,387	0,87	91.770,93	
3	457,00	77.489,28	0,90	0,95	1,00	0,492	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,444	1,00	69.922,21	
4	2.800,00	23.787,05	0,90	1,00	1,05	0,430	0,87	0,95	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,367	0,82	25.964,84	
5	568,70	44.200,08	0,90	0,95	1,00	0,387	0,78	0,95	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,315	0,71	56.347,34	
6	603,00	59.128,90	0,90	0,95	1,00	0,387	0,78	1,00	1,05	0,90	0,90	1,00	1,00	0,331	0,74	71.610,02	
7	600,00	54.321,61	0,90	0,95	1,00	0,387	0,78	0,95	1,00	0,90	0,90	1,00	1,00	0,315	0,71	69.250,52	
soma															R\$	472.107,89	
média															R\$	67.443,98	
30% abaixo															R\$	47.210,79	
30% acima															R\$	87.677,18	

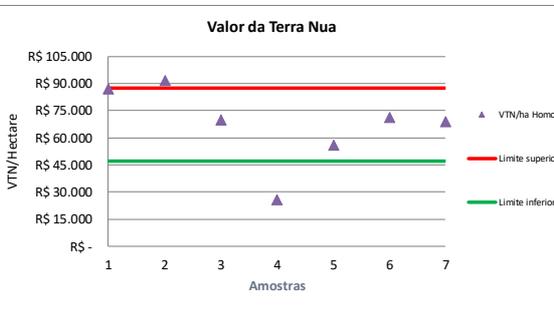
A tabela de homogeneização foi elaborada com as escalas de notas apresentadas anteriormente, aplicadas para o imóvel avaliando e para as amostras. Para facilitar a visualização e entendimento, a segunda coluna de cada fator apresenta a respectiva nota em proporção, comparando-a com a nota do avaliando para este fator. Ao considerar este intervalo (-0,7 e +1,4), para todos os fatores, todas as amostras estão dentro do intervalo e o cálculo seguirá com as análises do Valor Homogeneizado por hectare.



Laudo Técnico | S&P Global

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras			
Pesquisa	Área (ha)	Nota Total	VTN/ha Homog.
1	1.000,00	0,37	87.242,04
2	3.000,00	0,39	91.770,93
3	457,00	0,44	69.922,21
4	2.800,00	0,37	25.964,84
5	568,70	0,31	56.347,34
6	603,00	0,33	71.610,02
7	600,00	0,31	69.250,52
Soma			R\$ 472.107,89
Média			R\$ 67.443,98

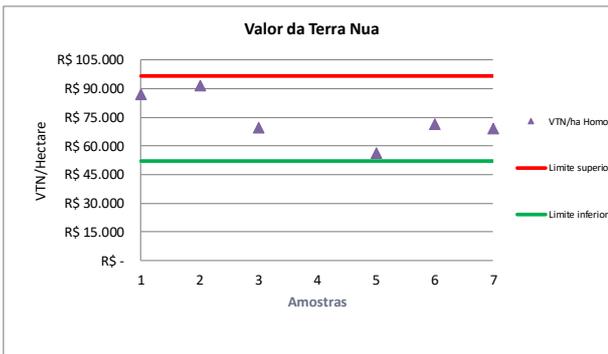


Dados discrepantes - Limite de +/- 30% da média	
Limite inferior (0,70 x média) -	R\$ 47.210,79
Limite superior (1,30 x média) -	R\$ 87.677,18

Considerando o intervalo de +/- 30% para o Valor da Terra Nua, as amostras destacadas em vermelho encontram-se fora dos limites e devem ser excluídas uma a uma, iniciando por aquela mais distante da média, no caso a amostra 4.

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras			
Pesquisa	Área (ha)	Nota Total	VTN/ha Homog.
1	1.000,00	0,37	87.242,04
2	3.000,00	0,39	91.770,93
3	457,00	0,44	69.922,21
4			
5	568,70	0,31	56.347,34
6	603,00	0,33	71.610,02
7	600,00	0,31	69.250,52
Soma			R\$ 446.143,05
Média			R\$ 74.357,18



Dados discrepantes - Limite de +/- 30% da média	
Limite inferior (0,70 x média) -	R\$ 52.050,02
Limite superior (1,30 x média) -	R\$ 96.664,33

Todas as amostras se encontram dentro do intervalo.

SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

Saneamento das Amostras			
Pesquisa	Área (ha)	Nota Total	VTN/ha Homog.
1	1.000,0000	0,37	87.242,04
2	3.000,0000	0,39	91.770,93
3	457,0000	0,44	69.922,21
4			
5	568,7000	0,31	56.347,34
6	603,0000	0,33	71.610,02
7	600,0000	0,31	69.250,52
Somatória			446.143,05
Média			R\$ 74.357,18

TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Critério de Chauvenet			
N= 6	X - Xm	(X - Xm) ²	Sigma
1	12.884,87	166.019.748,80	0,99
2	17.413,75	303.238.862,26	1,34
3	(4.434,97)	19.668.936,48	0,34
4			
5	(18.009,84)	324.354.310,31	1,38
6	(2.747,16)	7.546.864,02	0,21
7	(5.106,66)	26.077.953,07	0,39
Somatória		846.906.674,94	
Desvio Padrão			13.014,66



Na Tabela de Chauvenet, para $n=6$ e nível de confiança de 80%, temos sigma crítico no valor de 1,73. Portanto todas as amostras devem ser consideradas para o cálculo do valor médio da terra homogeneizada de acordo com o critério de Chauvenet.

O Campo de Arbóreo, de acordo com o Anexo B da norma NBR 14.653-3, é limitado a 15% em torno do valor calculado. A terra agrícola do imóvel avaliando, vale portanto:

VTN/ha homogeneizado/saneado é R\$	74.357,18
VTN/ha adotado é R\$	74.357,18
Limite Inferior 0,85	R\$ 63.203,60
Limite Superior 1,15	R\$ 85.510,75

Grau de Precisão	
$\ell = [t_{n-1, \alpha/2}] \times S / \sqrt{n}$	
t	1,476
ℓ	7842,30
Amplitude = $\ell /$ Valor Médio	
Amplitude (para cada lado)	10,55%
Amplitude Total	21,09%
Portanto, o laudo se enquadra como	
Grau de Precisão	III



Laudo Técnico | S&P Global

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DA AVALIAÇÃO								
Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores (de acordo com ABNT NBR 14653-3 : 2019, item 9.3.5)								
Item	Descrição	GRAU						
		III		II		I		
		Condição	Pts.	Condição	Pts.	Condição	Pts.	
1	Caracterização do bem Avaliando	Completa quanto a todos os atributos analisados	3	Completa quanto a todos os atributos utilizados no tratamento	2	X	Adoção de uma situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	8	3	6	2	X	4	1
3	Apresentação dos dados	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3	Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	2	X	Atributos relativos a todos os dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1)	Estudos embasados em metodologia científica	3	Publicações	2	X	Análise do Avaliador	1
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	3	0,70 a 1,40	2	x	0,50 a 2,00	1
a No caso de utilização de menos de cinco dados pesquisados, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados pesquisados, a amostra seja menos heterogênea.								
Somatório da Pontuação							10	
Grau de Fundamentação							II	

Tabela 5 - Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores			
Graus	III	II	I
Pontos mínimos	13	8	5
Itens obrigatórios	2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4 e 5 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I



Anexo II – Benfeitorias

Quant.	Benfeitoria	Descrição	Área/unid	Unid.	Valor de Reposição (R\$/m²)	Idade Aparente (anos)	Fator de Adeq. ao Obsoleto e ao Estado de Cons.		Fator de Adeq. a Funcion.		Valor Total (R\$)
							Est. conserv.	Foc	Funcion.	Fn	
Fazenda											
M-24.954											
3	Casa de funcionário	Casa padrão simples - Casas de alvenaria de tijolos, térreas ou assobradadas. Podem apresentar cobertura para serviço e veículo. Apresentam todos os acabamentos. Cobertura em laje de concreto ou telhas sobre estrutura de madeira com forro. Fachada com alguma preocupação estética, revestimentos de paredes externas e internas com reboco com pintura em látex, portas de madeira ou ferro, com ferragens comuns e janelas de madeira ou ferro ou alumínio comuns	120	Unid.	1.728,95	8	D	0,89	Parc. adequada	0,75	414.748,51
1	Barracão	Barracão - Em alvenaria, com piso de cimento, cobertura de telhas metálicas	950	m²	1.586,75	8	D	0,88	Parc. adequada	0,75	994.584,98
Subtotal											1.409.333,50
TOTAL											1.409.333,50



Anexo III – Fotos

Benfeitorias



Foto 1. Casas de funcionário



Foto 2. Barracão





Foto 3. Área agrícola próxima à sede



Foto 4. Área agrícola em topografia plana e mecanizável





Foto 5. Área de cultivo agrícola e vista da sede ao fundo



Foto 6. Área de vegetação nativa, estrada interna e área agrícola



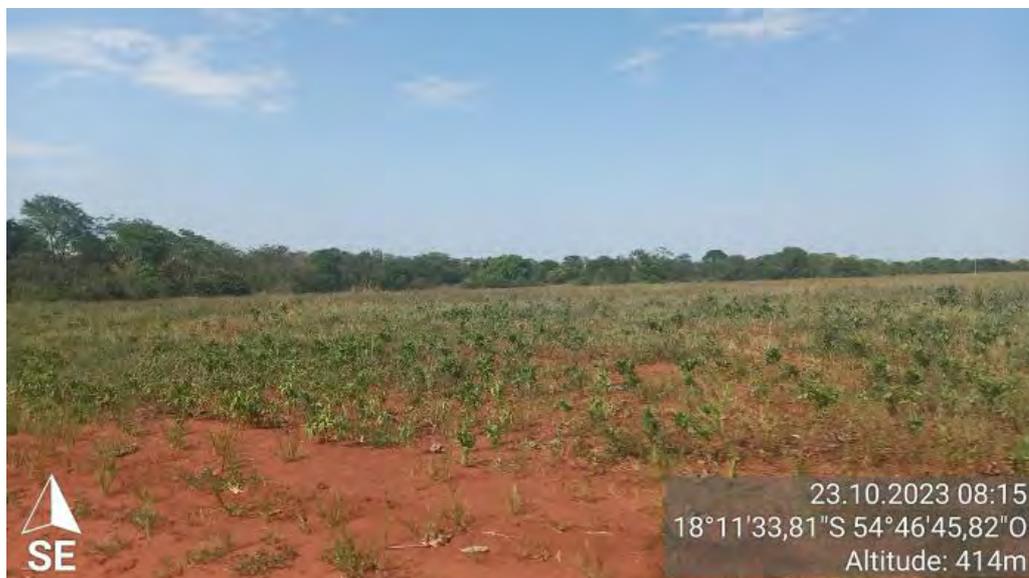


Foto 7. Faixa de vegetação nativa e área agrícola



Foto 8. Estrada interna e vista geral do fundo da fazenda





Foto 9. Vista da topografia suave ondulada da fazenda



Foto 10. Vista da topografia e área agrícola aguardando plantio





Foto 11. Vista da topografia e área agrícola aguardando plantio



Foto 12. Vista geral do imóvel





Foto 13. Vista da topografia e resíduos da aplicação de calcário na área



Anexo IV – Documentos do Imóvel

		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL Rua Filinto Müller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000 Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com		
Julio Lima de Almeida Registrador		Heverton Furtado Simões Registrador Substituto		
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL HERVÉ MENDES FONTOURA (IN MEMORIAM) LUIZ HERVÉ CASTILHO FONTOURA 1.º TABELÃO DE NOTAS NAUDY CASTILHO FONTOURA SUBSTITUTA				
MATRÍCULA 24.954	FICHA 01 Frente	DATA 29/11/2011		
<p>(Protocolado sob número 115.050, Livro 1-T, Folha 21, em 25/11/2011). IMÓVEL: Uma área pastais e lavradias, denominada FAZENDA EVELINA II, situada em Coxim, Estado de Mato Grosso do Sul, GEORREFERENCIADA pelo INCRA nos termos do DECRETO nº 4.449/2002, que regulamentou a Lei nº 10.267/2001, de acordo com a Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, conforme CERTIFICAÇÃO Nº 161111000002-06, expedida pelo INCRA - SR16(MS) em 04/11/2011, devidamente assinada pelo Membro do Comitê Responsável pela Análise Técnica - YODI NAKAMURA, SR-16(MS) G/Nº 098/2011 de 22/07/2011, tendo sido encontrada uma área de 456,7493 ha (quatrocentos e cinquenta e seis hectares e sete mil quatrocentos e noventa e três metros quadrados), com a seguinte descrição do perímetro: Inicia-se no vértice denominado 'AXZ M-1673', georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, DATUM - SIRGAS2000, MC-57°W, coordenadas Plano Retangulares Relativas, Sistema UTM: E= 733.710,68 m e N=7.989.187,91 m, localizado na divisa da Fazenda Maringá de Alfredo Garcia, matrícula 24.162; Dai segue confrontando com a Fazenda Maringá pelos seguintes azimutes e distâncias: Azimute 91°01'56" distância 151,77 m até o vértice 'AXZ M-1672' (E=733.862,43 m e N=7.989.185,17 m); Azimute 131°26'49" e distância 1.292,54 m até o vértice 'AXZ M-1671' (E=734.831,28 m e N=7.988.329,60 m); Azimute 144°57'32" distância 1.431,91 m até o vértice 'AXZ M-1670' (E=735.653,43 m e N=7.987.157,25 m); Azimute 143°42'30" distância 30,57 m até o vértice 'AXZ P-AZ10' (E=735.671,52 m e N=7.987.132,61 m), localizado na divisa da Fazenda Maringá, junto à margem direita do Córrego do Veado; Dai segue pela margem direita do Córrego do Veado, à jusante, pelos seguintes azimutes e distâncias: azimute 217°27'59" e distância 73,92 m até o vértice 'AXZ P-AZ11' (E=735.626,55 m e N=7.987.073,94 m); Azimute 232°58'14" e distância 132,97 m até o vértice 'AXZ P-AZ12' (E=735.520,40 m e N=7.986.993,88 m); Azimute 240°56'27" e distância 115,51 m até o vértice 'AXZ P-AZ13' (E=735.419,44 m e N=7.986.937,76 m); Azimute 264°21'31" e distância 103,39 m até o vértice 'AXZ P-AZ14' (E=735.316,55 m e N=7.986.927,60 m); Azimute 256°52'41" e distância 153,43 m até o vértice 'AXZ P-AZ15' (E=735.167,12 m e N=7.986.892,77 m); Azimute 255°31'58" e distância 176,51 m até o vértice 'AXZ P-AZ16' (E=734.996,21 m e N=7.986.848,67 m); Azimute 287°26'50" e distância 57,35 m até o vértice 'AXZ P-AZ17' (E=734.941,50 m e N=7.986.865,86 m); Azimute 252°02'14" e distância 207,66 m até o vértice 'AXZ P-AZ18' (E=734.743,96 m e N=7.986.801,82 m); Azimute 262°43'32" e distância 150,40</p> <p style="text-align: center;">— continua no verso —</p>				
Pedido nº 94.170	Código de segurança: bc0b-fc74-5af4-a273-79af-c995-d423-a7ac	Ficha: 01F		

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/WTXFM-NELUM-YSNWV-M8HCS>.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P4J5E8 8L257 V59FX 2Y84D



Laudo Técnico | S&P Global

CONTINUAÇÃO		
MATRICULA	FICHA	DATA
24.954	01 Verso	29/11/2011
<p>m até o vértice 'AXZ P-AZ19' (E=734.594,77 m e N=7.986.782,78 m); Azimute 252°41'41" e distância 57,26 m até o vértice 'AXZ P-AZ20' (E=734.540,10 m e N=7.986.765,75 m); Azimute 257°04'36" e distância 133,08 m até o vértice 'AXZ P-AZ21' (E=734.410,39 m e N=7.986.735,98 m); Azimute 270°24'56" e distância 102,20 m até o vértice 'AXZ P-AZ22' (E=734.308,20 m e N=7.986.736,72 m); Azimute 248°40'51" e distância 85,19 m até o vértice 'AXZ P-AZ23' (E=734.228,84 m e N=7.986.705,75 m); Azimute 253°28'40" e distância 133,98 m até o vértice 'AXZ P-AZ24' (E=734.100,39 m e N=7.986.667,65 m); Azimute 264°36'49" e distância 120,48 m até o vértice 'AXZ P-AZ25' (E=733.980,45 m e N=7.986.656,34 m); Azimute 258°25'30" e distância 75,54 m até o vértice 'AXZ P-AZ26' (E=733.906,44 m e N=7.986.641,18 m); Azimute 258°05'51" e distância 98,96 m até o vértice 'AXZ P-AZ27' (E=733.809,61 m e N=7.986.620,77 m); Azimute 246°33'20" e distância 103,69 m até o vértice 'AXZ P-AZ28' (E=733.714,48 m e N=7.986.579,52 m); Azimute 243°01'31" e distância 107,75 m até o vértice 'AXZ P-AZ29' (E=733.618,45 m e N=7.986.530,65 m), localizado na margem direita do Córrego do Veado, na divisa da Fazenda Três Irmãos de Célio de Pauli, matrícula 6.200. Daí segue confrontando com a Fazenda Três Irmãos pelos seguintes azimutes e distâncias: azimute 325°17'06" e distância 22,21 m até o vértice 'AXZ M-A841' (E=733.605,80 m e N=7.986.548,90 m); Azimute 325°02'53" e distância 1.895,89 m até o vértice 'AXZ M-1677' (E=732.519,67 m e N=7.988.102,84 m), localizado na divisa comum entre a Fazenda Três Irmãos e a Fazenda Maringá, Daí segue confrontando com a Fazenda Maringá pelos seguintes azimutes e distâncias: azimute 56°03'09" e distância 1.024,51 m até o vértice 'AXZ M-1676' (E=733.369,55 m e N=7.988.674,96 m); Azimute 31°49'42" e distância 500,70 m até o vértice 'AXZ M-1675' (E=733.633,61 m e N=7.989.100,37 m); Azimute 54°50'27" e distância 75,42 m até o vértice 'AXZ M-1674' (E=733.708,73 m e N=7.989.107,15 m); Azimute 1°23'12" distância 80,78 m até o vértice 'AXZ M-1673' (E=733.710,68 m e N=7.989.187,91 m), fechando assim o perímetro do polígono descrito por coordenadas georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro a partir da Base AXZ M-A840 de coordenadas em N = 7.989.059,347 m; E= 733.609,557 m; H= 461,004 m, localizado na sede da Fazenda Evelina II e transportado com base nas estações ativas RBMC de Cuiabá - MT, Jataí - GO e Barra do Garças - MT. Responsável Técnico: Jânio Paulo de Souza Cardoso - CREA 101.384/D, Visto MS: 5.367 Códigos Credenciamento: AXZ. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR 2006/2007/2008/2009, Código do Imóvel Rural: 000.019.375.810-0, Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Evelina II. Área Total: 456,7493ha. Módulo Rural do Imóvel (há): 31,3808. Nº Módulos Rurais: 11,55. Módulo Fiscal do Município (há): 60,0000. Nº Módulos Fiscais: 7,6124. FMP (há): 4,0000. ITR/NIRF: 4.874.894-3. Certidão Negativa de Débitos do IBAMA nº 2581543. ART Nº 11235818. MATRICULAS ANTERIORES: 16809, 17142, 17143, Livro 02, deste Cartório. PROPRIETÁRIO: PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 11.746.888/0001-22, com sede Administrativa na Avenida Ayrton Senna da Silva, 550, 460, em Londrina - PR. O referido é verdade e dou fé. Caxim-MS, 29 de novembro de 2011. Documentação (07) arquivada na Pasta (12) de Gerreferenciamentos. Custas R\$ 19,80. (Emolumentos R\$ 18,00; FUNJECC</p>		
— continua na ficha n.º 02 —		
Pedido nº 94.170	Código de segurança: bc0b-fc74-5af4-a273-79af-c995-d423-a7ac	Ficha: 01V
Continua na ficha 02 F		

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/WTXFM-NELUM-YSNWV-MBHCS>.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5E8 8L257 V59FX 2Y84D



Laudo Técnico | S&P Global

		
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL		
Rua Filinto Müller, nº 280, Centro - CEP 79.400-000 Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com		
Julio Lima de Almeida Registrador	Heverton Furtado Simões Registrador Substituto	
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL - CARTÓRIO DO 1.º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CIRCUNSCRIÇÃO DA COMARCA DE COXIM - MATO GROSSO DO SUL		
HERVÉ MENDES FONTOURA <i>IN MEMORIAM</i> LUIZ HERVÉ CASTILHO FONTOURA 1.º TABELÃO DE NOTAS NAUDY CASTILHO FONTOURA SUBSTITUTA		
MATRÍCULA 24.954	FOLHA 02 Frente	DATA 29/11/2011
<p>10% R\$ 1,80; FUNJECC 3% R\$ 0,54). Oficial Substituta, (Naudy Castilho Fontoura).</p> <p>AV-1/24.954, em 29 de novembro de 2011. (Protocolado sob nº 115.050, Livro 1-T, Folha 21, em 25/11/2011). Procede-se esta Averbação conforme Av08/16.809, Av06/17.142 e Av08/17.143, para fazer constar a existência da Reserva Legal correspondente a 20% (vinte por cento) do imóvel objeto desta matrícula, onde não é permitido o corte raso, ou destinada a reposição florestal, na conformidade das Leis nº 4.771, de 15/09/65 e nº 7.803, de 18/07/89, Decreto nº 7029/09, de cujo teor e sanções tem pleno conhecimento. <u>Era o que se continha.</u> O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 29 de novembro de 2011. Custas R\$ 37,40. (Emolumentos R\$ 34,00; FUNJECC 10% R\$ 3,40; FUNJECC 3% R\$ 1,02). Selo Digital ABP97418-503. Oficial Substituta <i>(Naudy Castilho Fontoura)</i>.</p> <p>R-2/24.954, em 27 de abril de 2017. (Protocolado sob número 130.309, Livro 1-Z, Folha 148, em 27/04/2017).</p> <p>TÍTULO: ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.</p> <p>DEVEDOR: SEARA INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 75.739.086/0001-78, registrada na Junta Comercial do Paraná - JUCEPAR sob nº 20154905926, com sede na Avenida 06 de Junho, 380, em Sertãoópolis - PR.</p> <p>DEVEDORA ALIENANTE: PENHAS JUNTAS ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA, sociedade empresária limitada, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 11.746.888/0001-22, registrada na Junta Comercial do Paraná - JUCEPAR sob nº 41206718423 e nº 20154967327, com sede na Avenida Ayrton Senna da Silva, 550, 17º andar, sala 1703, em Londrina - PR.</p> <p>CREADOR: JOÃO TAVARES DE LIMA & ADVOGADOS ASSOCIADOS, sociedade de advogados, devidamente inscrita no CNPJ/MF nº 03.707.710/0001-44, com sede na Rua José Otílica, 286, Jardim Quebec, em Londrina - PR.</p> <p>FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Alienação Fiduciária, lavrada no 3º Tabelionato de Notas de Londrina-PR, Livro nº 0292-N, Folhas nº 137/145, Protocolo nº 00081/2017.</p> <p>VALOR: R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões reais).</p> <p>FORMA DE PAGAMENTO: As condições e prazo de pagamento são os seguintes: a) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), até a data da distribuição do pedido de</p>		
— continua no verso —		
Pedido nº 94.170	Código de segurança: bc0b-fc74-5af4-a273-79af-c995-d423-a7ac	Ficha: 02F
Continua no verso.		

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validade/WTXFM-NELUM-YSNWV-MBHCS>.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5E8 8L:257 V59FX 2Y84D

Laudo Técnico | S&P Global

CONTINUAÇÃO		
MATRÍCULA 24.954	FICHA 02 Verso	DATA 27/04/2017
<p>recuperação que poderá ser em valor superior, conforme disponibilidade das CONTRATANTES e que será deduzido da última parcela; b) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em até 180 dias contados da distribuição do pedido de recuperação judicial; c) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em até 360 dias contados da distribuição do pedido de recuperação judicial; d) R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em até 540 dias contados da distribuição do pedido de recuperação judicial; e) R\$ 1.500.000,00 (um milhão quinhentos mil reais), em até 720 dias contados da distribuição do pedido de recuperação judicial; f) R\$ 1.500.000,00 (um milhão quinhentos mil reais), em até 900 dias contados da distribuição do pedido de recuperação judicial; g) R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em até 180 dias contados da aprovação ou reprovação do plano pela assembleia geral de credores.</p> <p>ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA: o imóvel objeto desta matrícula, nos termos e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei nº 9.514/97.</p> <p>Foram apresentados e arquivados os seguintes documentos: ITR/NIRF: 4.874.894-3; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR - Exercício 2015/2016; Nº 000.019.375.810-0; Área Total (ha): 456,7493; Módulo Rural (ha): 30,0080; Nº Módulos Rurais: 13,75; Módulo Fiscal (ha): 60,0000; Nº Módulos Fiscais (ha): 7,6125; FMP (ha): 4,00.</p> <p>Documentação (05) arquivada na Pasta (179) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 27 de abril de 2017. Custas R\$ 3759,60 (Emolumentos R\$: 2.892,00; FUNJECC (10%): R\$ 289,20; FUNADEP (6%): R\$ 173,52 e FUNDE-PGE (4%): R\$ 115,68); FEADMP/MS (10%): R\$ 289,20; FUNJECC (5%): R\$ 144,60. Selo Digital ANT56511-941. Escrevente, (Heverton Furtado Simões).</p> <p>AV-3/24.954, em 24 de agosto de 2022. (Protocolado sob número 143.049, Livro 1-AG, Folha 91, em 21/06/2022). CESSÃO DA PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA. Procedese esta Averbação nos termos do requerimento firmado pela parte interessada, e em conformidade com o Instrumento Particular de Cessão de Alienação Fiduciária em Garantia, celebrado pelas partes em Londrina/PR, aos 25/05/2017, no qual a CREDORA do R-2/24.954, em 27 de abril de 2017, cedeu todos os seus direitos em favor da A SANTOS ADVOGADOS ASSOCIADOS, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 72.331.424/0001-40, com sede administrativa na Travessa Polysu, 10, Juvevê, em Curitiba/PR, a qual passa a ser a credora do referido registro. Documentação (10) arquivada na Pasta (769) de Arquivo Geral. O referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 24 de agosto de 2022. Custas R\$ 58,70 (Emolumentos R\$: 44,00; FUNJECC (10%): R\$ 4,40; FUNADEP (6%): R\$ 2,64; FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,76; FEADMP/MS (10%): R\$ 4,40; FUNJECC (5%): R\$ 2,20; Valor Selo: R\$ 1,50). Selo Digital AHC83932-074-NOR. Escrevente, (Vínicius Chavez Santos).</p>		
— continua na ficha n.º 03 —		
Pedido nº 94.170	Código de segurança: bc0b-fc74-5af4-a273-79af-c995-d423-a7ac	Ficha: 02V
Continua na ficha 03 F		

Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/WTXFIM-NELUM-YSNWV-MBHOS>.



Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5E8 8L257 V59FX 2Y84D



Laudo Técnico | S&P Global

	CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS COMARCA DE COXIM - ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL Rua Filinto Muller, nº 280, Centro - CEP 75.400-000 Telefone: (0**67) 3291-8540 / Fax (0**67) 3291-8506 - email: rgicoxim@hotmail.com	
	Julio Lima de Almeida Registrador	

FOLHA PARA O CARIMBO

Certifico que esta fotocópia em INTEIRO TEOR é reprodução fiel da matrícula de nº **24954**, Livro 02, deste Registro de Imóveis. O Referido é verdade e dou fé. Coxim - MS, 12 de junho de 2023 08:48:20. Válido somente com selo de fiscalização e por 30 dias (Dec. Lei 93.240/96).

CUSTAS (Emolumentos: R\$ 29,00; FUNJECC (10%): R\$ 2,90; FUNADEP (6%): R\$ 1,74; FUNDE-PGE (4%): R\$ 1,16; FEADMP/MS (10%): R\$ 2,90; Valor Selo: R\$ 1,50). **TOTAL: R\$ 39,20**. Selo digital utilizado nº **AIK36031-043-NOR**. Consulta: <http://www.tjms.jus.br/corregedoria/selos/pesquisaSelo.php>. Válido somente com selo de fiscalização e por 30 dias (Dec. Lei 93.240/96).

Pedido nº 94.170 Código de segurança: bc0b-fc74-5af4-a273-79af-c995-d423-a7ac

Folha: 03F



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registroimoveis.org.br/validar/WTFXFM-NELUM-YSNWV-MBHOS>.

Documento assinado digitalmente, conforme MP nº 2.200-2/2001, Lei nº 11.419/2006, resolução do Projudi, do TJPR/OE
Validação deste em <https://projudi.tjpr.jus.br/projudi/> - Identificador: P:J5E8 8L:257 V59FX 2Y84D





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: WTXFM-NELUM-YSNWV-M8HCS

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Julio Lima De Almeida (CPF 052.515.696-88)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WTXFM-NELUM-YSNWV-M8HCS>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>



Documento assinado no Assinador Registro de Imóveis. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/WTXFM-NELUM-YSNWV-M8HCS>.





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MG-3157609-FEA336F4BFB7436585778E26BA15C3D2	Data de Cadastro: 24/01/2022 15:51	Data da última retificação: 17/06/2023 19:08
---	---------------------------------------	---

Dados do Imóvel

Área do Imóvel: 351,1646 ha	Módulos Fiscais: 5,02	
Coordenadas Centróide:	Latitude: 16°48'38,84" S	Longitude: 45°33'44,81" O
Município: Santa Fé de Minas	Unidade da Federação: MG	
Condição: Aguardando análise	Data da análise do CAR: -	
Situação: Ativo		
Aderiu ao Programa de Regularização Ambiental: Não informado		
Condição do PRA: -		

Cobertura do Solo

Descrição	Área (ha)
Área total de Remanescentes de Vegetação Nativa	0,0000
Área total de Uso Consolidado	0,0000
Área total de Servidão Administrativa	0,0000

Reserva Legal

Situação da reserva legal: Não Analisada

Descrição	Área (ha)
Área de Reserva Legal Averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Aprovada não averbada vetorizada	0,0000
Área de Reserva Legal Proposta vetorizada	0,0000
Total de Reserva Legal declarada pelo proprietário/possuidor	0,0000

Áreas de Preservação Permanente (APP)

Descrição	Área (ha)
Áreas de Preservação Permanente	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área consolidada	0,0000
Áreas de Preservação Permanente em área de Remanescente em Vegetação Nativa	0,0000

CAR - Cadastro Ambiental Rural

Página 1/2

Demonstrativo gerado em: 24/08/2023 18:21





Demonstrativo da Situação das Informações Declaradas no CAR

Registro no CAR: MG-3157609-FEA336F4BFB7436585778E26BA15C3D2	Data de Cadastro: 24/01/2022 15:51	Data da última retificação: 17/06/2023 19:08
---	---------------------------------------	---

Áreas de Uso Restrito

Descrição	Área (ha)
Áreas de Uso Restrito	0,0000



Anexo V – Levantamento de Indícios de Contaminação LIC



ANEXO I DO NORMATIVO SARB 14/2014 LIC - LEVANTAMENTO DE INDÍCIOS DE CONTAMINAÇÃO EM IMÓVEIS URBANOS (texto vigente consolidado)

O LIC é um documento resultante das observações visuais do arquiteto ou engenheiro de avaliações quando da sua vistoria ao imóvel, solicitado nos laudos de avaliações para garantias bancárias. Não se trata, portanto, de uma confirmação ou de um diagnóstico ambiental, que poderão ser solicitados pelo Banco caso necessário.

DATA DA VISITA: 23/10/2023

1. DADOS GERAIS DO IMÓVEL

1.1. Identificação do Imóvel: Fazenda Evelina - Matrícula 24.954

1.2. Endereço: Zona rural Cidade: Coxim UF: MS

1.3. Uso atual do imóvel: Agrícola
Uso pretendido: Agrícola

1.4. Existe indústria no local? () sim (X) não *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Nome da indústria:
Ramo de atividade:

1.5. Coordenadas Geográficas **(seguir o sistema do Laudo de Avaliação)**: *(renumerado/ redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Coordenadas centrais dos imóveis: 18°11'6.60"S e 54°47'16.37"O

1.6. Existe corpo hídrico (rio, poço, lago, lagoa, outro)? (x) sim () não *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*.

1.7 Foto aérea ou imagem de satélite. Inserir fotos aéreas e/ou imagens do presente e/ou passado do imóvel, conforme disponibilidade, no Anexo I. *(renumerado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*





2. IDENTIFICAÇÃO DE ESTUDOS AMBIENTAIS DO IMÓVEL REFERENTES AO POTENCIAL DE CONTAMINAÇÃO

2.1. O imóvel está cadastrado em alguma lista pública oficial atualizada de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros). *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Não Sim Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: <https://www.imasul.ms.gov.br/>

Órgão Ambiental Municipal: <https://coxim.ms.gov.br/>

Nota: Caso o imóvel esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas favor indicar "sim" na pergunta 6.1. *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

2.2. Teve acesso a alguma avaliação ambiental no imóvel? Se sim, favor encaminhar cópia.

Não Sim. Que tipo? _____ Quando? _____

2.3. Os logradouros que perfazem o entorno* onde está localizado o imóvel avaliado estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas? (CETESB/SP, FEAM/MG, INEA/RJ, Município de São Paulo, entre outros). *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Não Sim. Qual o endereço do imóvel na vizinhança? _____

Não existe lista pública de áreas contaminadas

Citar as fontes consultadas:

Órgão Ambiental Estadual: <https://www.imasul.ms.gov.br/>

Órgão Ambiental Municipal: <https://coxim.ms.gov.br/>

Nota: Caso seja identificado algum imóvel no entorno do imóvel que esteja cadastrado em alguma lista pública de áreas contaminadas, favor indicar "sim" na pergunta 6.6.2. *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

* Entende-se como entorno as situações demonstradas nos croquis presentes no Anexo II. Para áreas industriais considera-se como entorno o raio de 100 metros a partir dos limites do imóvel. *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

3. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO IMÓVEL *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*





3.1. Identificação de potenciais fontes de contaminação. Há indícios de que no imóvel existiu ou existe: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Ocorrências no imóvel	Passado	Presente
Descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Respiros, bocais de enchimento, tubulações saindo do solo ou poços de monitoramento.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, que tipo?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Produtos químicos armazenados em recipientes de 20L ou maiores (bombonas, tambores ou sacos). Quais produtos?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observações durante a vistoria.		
Observações e/ou justificativa:		

Nota: Caso sejam marcados Indícios de Contaminação no quadro 3.1, favor apontar "sim" na pergunta 6.1. (incluído dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

3.2 Infraestrutura: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Imóvel avaliado	Sim	Não	Não Identificado visualmente
Possui caixa separadora de água e óleo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui toda área do imóvel sem solo exposto? Imóvel rural	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Efluentes estão ligados na rede de esgoto urbana? Imóvel rural	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui reservatório de água subterrâneo?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui sistema de drenagem ligada as águas pluviais urbana?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Possui espaços subterrâneos?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacos subterrâneos possuem sistema de ventilação?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





3.3. Indicar abaixo se o imóvel teve uso passado ou tem uso presente para quaisquer dos seguintes fins: *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*

Uso do imóvel	Passado	Presente
Indústrias. Quais?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferrovelho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever resíduos:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Hospital ou outro serviço de saúde. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Comércio. Que tipo:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observações durante a vistoria Observações e/ou justificativa:		

3.4. Informações ou observações complementares: *(incluído pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*
Imóvel rural, destinado a produção agrícola.



Laudo Técnico | S&P Global



4. ATIVIDADES DESENVOLVIDAS NO ENTORNO DO IMÓVEL (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

4.1 Nos logradouros que perfazem o **entorno** onde está localizado o imóvel avaliando foram observadas potenciais fontes de contaminação, como por exemplo: descarte de efluentes no solo ou esgoto a céu aberto, manchas no solo ou piso, odores de substâncias químicas (combustíveis, gás e/ou outros), vazamento ou derramamento de substâncias químicas, entre outras? (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Não Sim

Caso afirmativo, indicar:

4.2 No **entorno** do imóvel avaliando, indicar se há atividades como: (redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)

Atividade	Existe	Não existe	Informação não acessível
Indústrias. Quais? _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mineiradora. Qual?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Posto de gasolina, abastecimento de veículos ou tanque de combustível.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Oficina mecânica, troca de óleo, galvanoplastia, lavanderia ou tinturaria.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bota-Fora, armazenamento de entulho, lixão, aterro sanitário, ferro-velho ou cemitério.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de resíduos. Descrever os tipos de resíduos: _____ _____	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Armazenamento de baterias automotivas ou industriais usadas, derivados de petróleo (combustíveis), pesticidas, herbicidas e outros biocidas, tintas, vernizes, solventes ou detecção de substâncias tóxicas. Se sim, descreva no campo abaixo 'Observações e/ou justificativa'.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





Outros. Descrever:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fontes de Informação: Observações durante a vistoria			
Foram observadas algumas das atividades acima listadas desativadas no entorno? Não			
Observações e/ou justificativa: 			

Nota: Caso sejam marcadas atividades do quadro 4.2 que possuam Indícios de Contaminação, na opinião do avaliador, favor apontar "sim" na pergunta 6.3.

5. PRESSUPOSTOS E CONDIÇÕES LIMITANTES:

- 5.1 O presente relatório é resultado de observações visuais do avaliador e baseado na documentação descrita no item 4.2, que subsidiará o Banco para a realização de Diagnósticos e solicitação de Perícias ambientais para os casos por ele identificados. *(redação dada pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020)*
- 5.2 O presente levantamento aponta apenas os indícios de contaminação, os quais podem ser posteriormente averiguados pelo Banco.
- 5.3 Eventuais passivos ambientais não foram considerados para valoração do imóvel. Estes passivos podem ser mensurados apenas após um diagnóstico ambiental amplo que apontem as causas e mitigação dos eventos ambientais.

6. RESUMO:

6.1 Indícios de Contaminação no Imóvel: Não Sim

6.2 No entorno, há logradouros que estão cadastrados em alguma lista pública oficial de áreas contaminadas, conforme relacionado na questão 2.3?

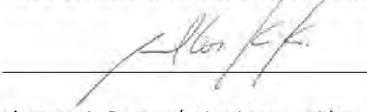
Não Sim - Indique o local _____
 Não existe lista pública de áreas contaminadas



Laudo Técnico | S&P Global

6.3 No entorno, foram encontradas fontes ou atividades relacionadas à questão 4.2?

Não () Sim - Indique o local

Amilton J. Kanieski	S&P Global
Nome do Responsável pelo preenchimento	Nome da Empresa representada
	
Assinatura do Responsável pelo preenchimento	CNPJ da empresa representada

*Incluído por deliberação do Conselho de Autorregulação, em 13 de agosto de 2015.
Revisto e atualizado pela Deliberação nº 007, de 10 de agosto de 2017.
Atualizado pela Deliberação nº 031, de 1º de dezembro de 2020.*



ANEXO I

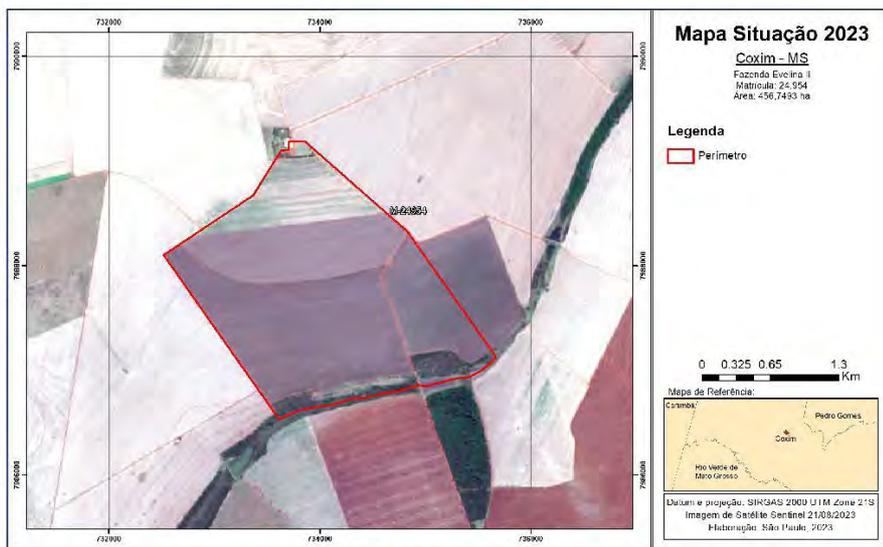
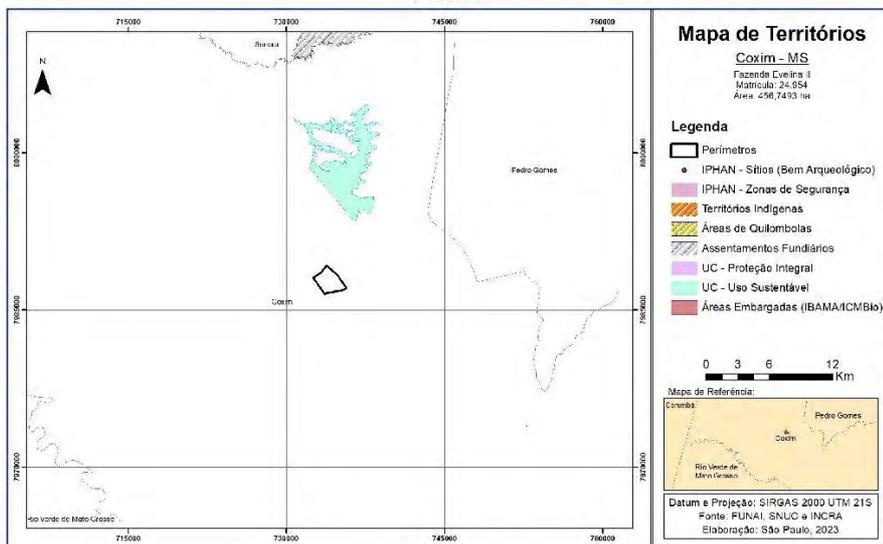


Imagem de satélite atual do imóvel.

ANEXO II



Croqui do entorno do imóvel



Laudo Técnico | S&P Global

Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica ART



Disclaimer: To the extent permitted by applicable law, regulation or the requirements of any regulator, Client shall ensure that the following disclaimer language shall be included in an appropriate location, with appropriate cross-references to the quoted or excerpted Deliverables, in any External Documents referencing the Deliverables: *IHS Markit Agribusiness Brazil Ltda is part of S&P Global Commodity Insights, a business division of S&P Global Inc. ("SPGCI"). SPGCI reports, data, and information referenced herein ("SPGCI Materials") are the copyrighted property of SPGCI and represent data, research, opinions or viewpoints published by SPGCI, and are not representations of fact. SPGCI conducted this analysis and prepared the SPGCI Materials utilizing reasonable skill and care in applying methods of analysis consistent with normal industry practice. Forecasts are inherently uncertain because of events or combinations of events that cannot reasonably be foreseen including the actions of government, individuals, third parties and competitors. The SPGCI Materials speak as of the original publication date thereof (and not as of the date of this document). The information and opinions expressed in the SPGCI Materials are subject to change without notice and SPGCI has no duty or responsibility to update the SPGCI Materials. Moreover, while the SPGCI Materials reproduced herein are from sources considered reliable, SPGCI does not assume responsibility for the accuracy or completeness thereof, nor is their accuracy or completeness warranted, nor are the opinions and analyses which are based upon it. To the extent permitted by law, SPGCI shall not be liable for any errors or omissions or any loss, damage or expense incurred by reliance on the SPGCI Materials or any statement contained therein, or resulting from any omission. NO IMPLIED WARRANTY OF MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR A PARTICULAR PURPOSE SHALL APPLY. The SPGCI Materials should not be construed as financial, investment, legal, tax or any advice regarding recipient's corporate or legal structure, assets or, liabilities, financial capital or debt structure, current or potential credit rating or advice directed at improving recipient's creditworthiness nor should they be regarded as an offer, recommendation, or as a solicitation of an offer to buy, sell or otherwise deal in any investment or securities or make any other investments decisions. The SPGCI Materials should not be relied on in making any investment or other decision and should not in any way serve as a substitute for other enquiries or procedures which may be appropriate. The SPGCI Materials should not be reproduced or made available to any other recipient without SPGCI's prior written consent. Nothing in the SPGCI Materials constitutes a solicitation by SPGCI or its Affiliates of the purchase or sale of any loans, securities or investments. The SPGCI Materials are supplied without obligation and on the understanding that any recipient who acts upon the SPGCI Materials or otherwise changes its position in reliance thereon does so entirely at its own risk. SPGCI Materials were prepared for the sole benefit of SPGCI's customer for SPGCI's customer's internal business use and may reflect discussions between SPCGI and SPCGI's customer to which other recipients were not a party, including, in certain situations, certain views expressed and information provided by SPCGI's customer. The SPCGI Materials may place particular emphasis on issues that are material to SPGCI's customer and may not address or reflect other recipients' specific requirements or interests. No portion of the SPGCI Materials may be reproduced, reused, or otherwise distributed in any form without the prior written consent of SPGCI. SPGCI Materials reproduced or redistributed with SPGCI's permission must display SPGCI's legal notices and attributions of authorship. The SPGCI name(s) and logo(s) and other trademarks appearing in the SPGCI Materials are the property of S&P Global Inc., or their respective owners. S&P Global Inc. also has the following divisions: S&P Dow Jones Indices, S&P Global Market Intelligence, S&P Global Mobility, and S&P Global Ratings, each of which provides different products and services. S&P Global Inc. keeps the activities of its business divisions separate from each other in order to preserve the independence and objectivity of their activities. SPGCI publishes commodity information, including price assessments and indices. SPGCI maintains clear structural and operational separation between its price assessment activities and the other activities carried out by SPGCI and the other business divisions of S&P Global Inc. to safeguard the quality, independence and integrity of its price assessments and indices and ensure they are free from any actual or perceived conflicts of interest. The Deliverables should not be construed or regarded as a recommendation of any specific price assessment or benchmark.*

