

Doc. 1



Av. T-4, 619 - 3 andar - St. Bueno, Goiânia – GO.

CEP: 74.093-250

monitoramento@inspectoagri.com

RELATÓRIO DE OPINIÃO DE PREÇO

Cliente: Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A

Município: Nova Crixás/GO

17/04/2025

RELATÓRIO DE OPINIÃO DE PREÇO

Fazenda São Benedito/Santa Ursula

Matrícula nº 2.628

PROPONENTE: Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A

CPF/CNPJ: 01.849.036/0022-31

OBJETIVO: Opinar quanto ao valor de mercado do imóvel citado acima a partir da vistoria realizada no dia 13 de abril de 2025.

VALOR DE MERCADO:	R\$ 38.494.373,00
--------------------------	--------------------------

VALOR DE VENDA FORÇADA:	R\$ 26.946.061,10
--------------------------------	--------------------------

ELABORAÇÃO: INSPECTO AGRI SERVIÇOS AGRÍCOLAS EIRELI

CNPJ: 34.024.753/0001-59

CORRETOR: MARCELO DOS SANTOS OLIVEIRA

CRECI: 34.289

CPF: 031.288.135-58

17 de abril de 2025

Sumário

1. Solicitante.....	4
2. Empresa Elaboradora	4
3. Imóvel em Estudo	4
4. Objetivo e Finalidade	4
5. Descrição Geral	4
6. Dados Documentais:.....	5
7. Aspectos Extrínsecos.....	5
8. Metodologia Avaliatória.....	5
9. Conclusão	6

RELATÓRIO

A Inspecto Agri, através do Eng.º Agrônomo e Corretor Marcelo dos Santos Oliveira, emite o presente relatório.

1. Solicitante

O presente trabalho visa atender a solicitação do proponente, **Redfactor Factoring e Fomento Comercial S/A**, inscrita no CNPJ nº **01.849.036/0022-31**, localizada na Avenida Cidade Jardim, 400, 14 Andar, Jdm Europa, CEP: 01454-000, São Paulo/SP.

2. Empresa Elaboradora

A elaboração do presente trabalho foi realizada pela a **Empresa Inspecto Agri, inscrita no CNPJ/MF 34.024.753/0001- 59**, com sede na Avenida T-4, 619, 3º Andar, St. Bueno, Goiânia/GO e pelo Técnico Elaborador o **Corretor de Imóveis e Eng.º Agrônomo Marcelo dos Santos Oliveira**, inscrito no **CPF Nº. 031.288.135-58**, com registro no **CREA Nº 05.196.433-80 e CRECI Nº 34.289**.

3. Imóvel em Estudo

O imóvel objeto do presente trabalho avaliatório corresponde à **Fazenda São Benedito/Santa Ursula, matrícula nº 2.628**, com **área total de 1.763,86 ha** localiza-se na zona rural, município de **Nova Crixás/GO (conforme a certidão de inteiro teor)**, coordenadas do imóvel, **latitude 13°43'15.55"S e longitude 50°43'30.65"O**.

4. Objetivo e Finalidade

Elaborar a opinião de valor do imóvel citado acima, tendo por base a vistoria realizada no dia **13 de abril de 2025**. (Não substitui a avaliação padrão ABNT de imóveis rurais. Esse trabalho é apenas uma opinião avulsa de valor do bem)

5. Descrição Geral

5.1 Aspectos Intrínsecos

Durante a visita realizada na matrícula 2.628 seguindo as coordenadas do arquivo kml disponibilizado pelo solicitante, indentificou-se que o mesmo se trata de uma área extensa de pastagem e exploração pecuária, com o imóvel localizado no município de Nova

Crixás/GO, a 20 km de distância da cidade de Bandeirantes/GO. Durante a diligência as porteiras da propriedade estavam fechadas e trancadas com cadeados. Dessa forma, forma-se a opinião de valor considerando as áreas vistas a distância e com base das imagens via satélites obtidas do imóvel.

6. Dados Documentais:

6.1 Propriedade: Fazenda São Benedito/Santa Ursula

6.2 Proprietário: Agropecuária Sucesso LTDA

6.3 Área: A área titulada é de 1.763,86 ha(conforme coordenadas na certidão de inteiro teor), ver documentos em ANEXO utilizados como prova documental para realização desta avaliação.

6.4 Matrícula nº: 2.628 (cópia da certidão de inteiro teor em anexo).

6.5 Município/Localização: Nova Crixás/GO (conforme matrícula do imóvel)

7. Aspectos Extrínsecos

A região onde está localizada a **propriedade matricula**, é uma região com predominância de médias e grandes propriedades rurais, dedicando-se exclusivamente à exploração da pecuária com média tecnologia em regime de sequeiro.

A localização do imóvel como um todo é considerada BOA, com acesso facilitado ao município de **Bandeirantes e Nova Crixás/GO**, por meio de estrada pavimentada (transitável durante todo o ano).

Possui sede administrativa no local.

Conta com rede de energia elétrica, mas possui sinal de celular e internet.

8. Metodologia Avaliatória

A propriedade matriculada sob o número 2.628 é composta por pastagens utilizadas para o pastejo extensivo do gado solto. O imóvel possui diversas cercas de arame, pequenas barragens, sede administrativa com residências de funcionários, curral, entre outros. A composição vegetal se divide entre cultivo de capim e vegetação nativa. Além disso, a propriedade é margeada parcialmente pela rodovia Estadual GO-239 que liga o município de Nova Crixás à Bandeirantes, ambos no Estado de Goiás. A opinião de valor de mercado levou em consideração às características socioeconômicas da região, do bem em si, sua aptidão econômica, pesquisa de mercado e consultorias.

9. Conclusão

Dessa forma e considerando-se todo o estudo teórico aqui desenvolvido, conclui-se pelo seguinte Valor de Mercado: R\$ 21.823,94 por hectare ou R\$ 105.627,86 por alqueire goiano. Sendo o total de:

R\$ 38.494.373,00 (TRINTA E OITO MILHÕES E QUATROCENTOS E NOVENTA E QUATRO MIL E TREZENTOS E SETENTA E TRES REAIS).

Luís Eduardo Magalhães/BA, 16 de abril de 2025.



Marcelo dos Santos Oliveira
Engenheiro Agrônomo
Corretor de imóveis
CRECI: 34.289

ANEXO

Mapa de geolocalização e uso do imóvel rural



Imagem de satélite do dia 09 de abril de 2025



Fotos do Imóvel Avaliando

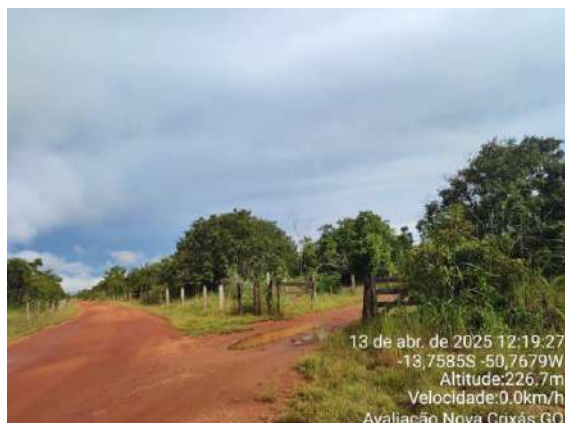


Fig 1. Via de acesso à matrícula.



Fig 2. Via de acesso à matrícula.



Fig 3. Atividade de pecuária na matrícula



Fig 4. Atividade de pecuária na matrícula



Fig 5. Atividade de pecuária na matrícula



Fig 6. Atividade de pecuária na matrícula