

## PROPERTY DOSSIER – ASSET BACKED COLLATERAL

Dossiê Técnico-Financeiro da Propriedade Rural – Lote 126 (Presidente Figueiredo/AM)

### 1. SUMÁRIO EXECUTIVO

Propriedade rural, inserida no Bioma Floresta Amazônica, com 3.000 ha de área, no município de Presidente Figueiredo, estado do Amazonas, em situação de regularidade fiscal e fundiária, segundo documentos apresentados pelo proprietário. Apresenta estado de conservação compatível à aptidão para projetos de PSA, REDD+, ARR e IFM. Segundo valores de mercado atualizados (2025/2026) seu valor está estimado entre R\$25 milhões e R\$30 milhões. Ao consultarmos a tabela oficial da Receita Federal para o exercício de 2022 em Presidente Figueiredo/AM, observamos que o valor informado pelo município é de R\$ 8.509,00 por hectare (valor único).

Para uma área de 3.000 hectares, o cálculo base resulta em:

VTN Oficial (Mínimo Fiscal):  $3.000 \text{ ha} \times \text{R\$ } 8.509,00 = \text{R\$ } 25.527.000,00$ .

Esta cifra valida o limite inferior da estimativa do dossiê, comprovando que o valor de face da CPR Verde (R\$ 22,34 milhões) possui um lastro patrimonial sólido, com um LTV (Loan-to-Value) conservador abaixo de 90% em relação ao valor fiscal e ainda menor em relação ao valor de mercado.

Além da terra, há ativos florestais e ambientais passíveis de exploração, que podem gerar mais de 800.000 créditos de carbono ao longo dos próximos anos, assim como madeira nobre passível de extração por manejo florestal.

## 2. IDENTIFICAÇÃO DO ATIVO

Nome da Propriedade: Fazenda Massaranduba - Lote 126

Proprietário / SPE: RFO AGRONEGÓCIO E PARTICIPAÇÕES LTDA, CNPJ Nº33.974.652/0001-86

Matrícula(s): nº 3446 – Livro 2-O – Cartório de Registro de Imóveis de Presidente Figueiredo/AM

CAR: AM-1303569-E13C.1505.15D0.4731.BFC7.BC68.3F0B.A83E

Área Total: 3.000 ha | Reserva Legal: 53% | Área Produtiva: 1.410 ha

## 3. LOCALIZAÇÃO E MAPAS CARTOGRÁFICOS



Figura 1 – Localização regional da propriedade (Presidente Figueiredo/AM).

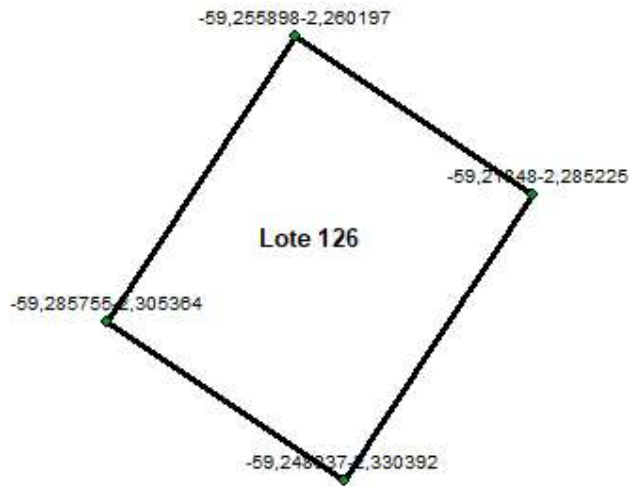


Figura 2 – Polígono georreferenciado da propriedade (Lote 126).

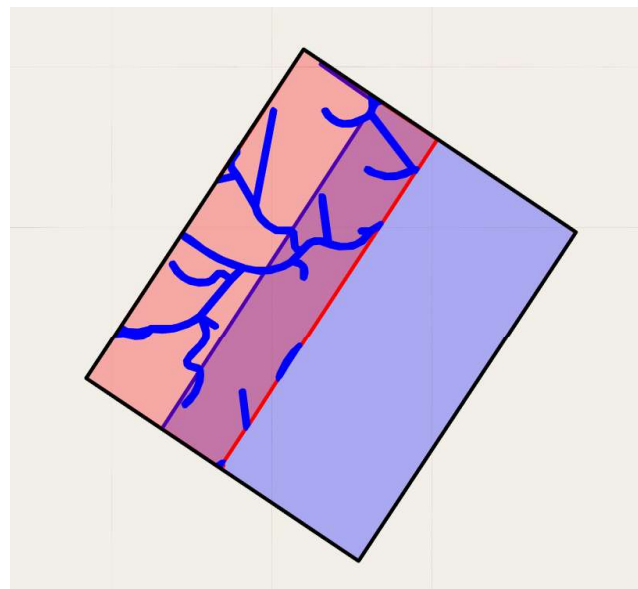


Figura 3 – Mapas Ciliares e Reserva Legal



## 6. CONCLUSÃO TÉCNICO-FINANCEIRA

A valoração da Fazenda Massaranduba (Lote 126) encontra-se plenamente alinhada aos parâmetros oficiais de terra nua estabelecidos para a região. Conforme a Tabela de Valores de Terra Nua (VTN) do Exercício 2022, fornecida pela Receita Federal do Brasil e Sefaz/AM, o município de Presidente Figueiredo estabeleceu o valor de referência de R\$ 8.509,00 por hectare.

Considerando a extensão total de 3.000 hectares da matrícula nº 3446, o valor patrimonial de referência fiscal atinge o montante de R\$ 25.527.000,00 (vinte e cinco milhões, quinhentos e vinte e sete mil reais). Ressalta-se que este valor refere-se estritamente à terra nua, não contabilizando o ágio estratégico pela proximidade com os campos de óleo e gás (40 km), nem o valor dos ativos biológicos de carbono e madeira nobre, que elevam a avaliação base de mercado para o patamar de R\$ 30.000.000,00."

Com base na análise preliminar técnica, jurídica e ambiental disponível até o presente momento, conclui-se que a área objeto deste estudo, composta por aproximadamente **3.000 hectares de floresta amazônica nativa e integralmente preservada**, apresenta **elevado grau de elegibilidade técnica e ambiental** para o desenvolvimento de **projetos de crédito de carbono e mecanismos de Pagamento por Serviços Ambientais (PSA)**, observadas as condicionantes regulatórias e de mercado aplicáveis.

A integridade florestal, a continuidade espacial da área, a ausência de passivos ambientais relevantes conhecidos e o enquadramento potencial em metodologias reconhecidas de conservação florestal conferem à propriedade **capacidade objetiva de geração de ativos ambientais**, passíveis de certificação por padrões aceitos nacional e internacionalmente, desde que atendidos os requisitos específicos de adicionalidade, elegibilidade fundiária, monitoramento e validação independente.

Sob a perspectiva de **estruturação financeira**, tais ativos ambientais **não se caracterizam como colateral tradicional**, mas podem ser considerados **colateral econômico de natureza contingente**, apto a compor operações estruturadas como:

- lastro econômico complementar;
- fonte de fluxo futuro associado ao serviço ambiental;


- elemento mitigador de risco ambiental e reputacional;
- ou garantia indireta condicionada à certificação, registro e comercialização dos créditos ou contratos de PSA.

Ressalta-se que a **materialização do valor econômico** desses ativos depende, de forma cumulativa, da:

- (i) regularidade fundiária e registral da área;
- (ii) validação técnica e certificação do projeto
- (iii) adesão a padrões metodológicos reconhecidos;
- (iv) registro em plataformas autorizadas; e
- (v) condições de mercado no momento da comercialização.

Dessa forma, a área analisada é **institucionalmente elegível** para integrar estruturas de financiamento, investimentos ou operações lastreadas em ativos ambientais, **desde que inserida em modelagem jurídica e financeira adequada**, com cláusulas de mitigação de risco, segregação de receitas e governança compatível com as exigências de agentes financeiros, investidores e órgãos reguladores.

São José dos Campos, 28 de janeiro de 2026.

Documento assinado digitalmente  
 ANTONIO MORELLI ARRUDA JUNIOR  
Data: 29/01/2026 16:15:04-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

---

**CONSULTORIA TÉCNICA:**

ARGUSTECH SERVIÇOS EM TECNOLOGIAS LTDA

CNPJ: 08.529.396/0001-70

Responsável Técnico: Antônio Morelli Arruda Júnior, Biólogo CRBio 061014