THREE THREES
PARTNERS

AGRONEGÓCIO · TOCANTINS

# Fazenda produtiva no Vale do Araguaia

Cultivo implantado, infraestrutura de apoio e aquisição estruturada pela assunção de dívida bancária.

OPORTUNIDADE

261124148

EMISSÃO

Novembro / 2026



# A oportunidade

COMPOSIÇÃO NOMINAL DA NEGOCIAÇÃO

## R$ 32 milhões

Dívidas: R$ 30,5 mi + adicional: R$ 1,5 mi.
Encargos futuros não incluídos.

OBJETO DA AQUISIÇÃO

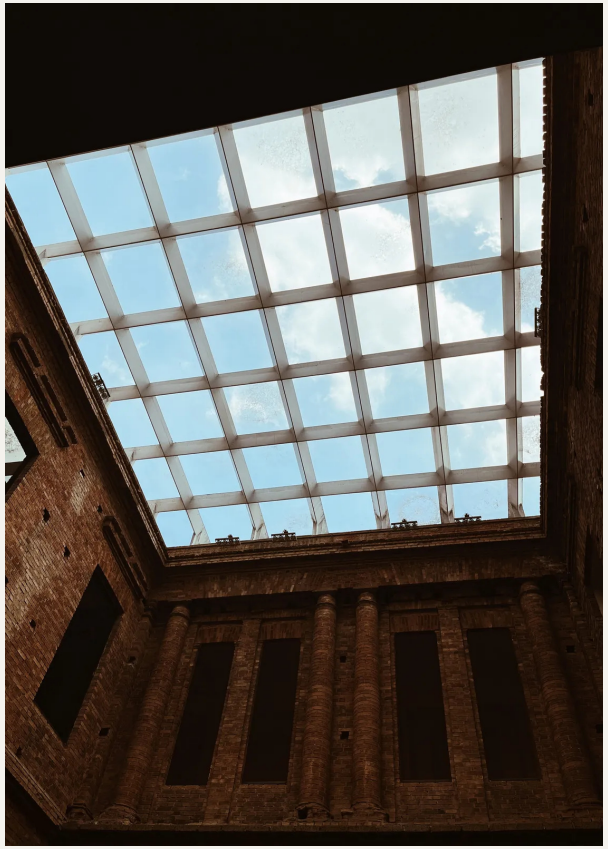
Propriedade rural de 1.016 hectares, com 400 hectares cultivados e infraestrutura de apoio à operação agrícola, mediante assunção de dívidas e pagamento adicional.

## Terra e produção

Ativo no Vale do Araguaia, em Tocantins, a aproximadamente 200 km de Palmas. A avaliação bancária indicada é de R$ 59 milhões, referência distinta da composição da negociação.

Perfil para produtores e investidores com capacidade operacional, cadastro regular e aprovação dos bancos para assumir as obrigações. A avaliação não representa garantia de revenda.

# Ativo e operação



INFRAESTRUTURA DE PRODUÇÃO E APOIO

Barracão de 1.300 m², casa-sede, refeitório, cozinha e alojamento para funcionários. A estrutura inclui lavador de máquinas agrícolas e posto de abastecimento, compondo a base de apoio à rotina produtiva.

ÁGUA, ENERGIA E ACESSO REGIONAL

Poço artesiano, reservatório de 10.000 litros e energia elétrica. A localização no Vale do Araguaia conecta o ativo a uma região de vocação agrícola, a cerca de 200 km de Palmas, com logística de escoamento apresentada como favorável.

# Estrutura da negociação

## Dívida bancária + pagamento adicional

| INSTITUIÇÃO | SALDO INDICADO | TAXA MENSAL |
|---|---|---|
| Banco do Brasil | R$ 12,5 milhões | 1,77% a.m. |
| Banco do Brasil | R$ 16,5 milhões | 0,72% a.m. |
| BASA | R$ 1,5 milhão | — |

Parcelas apresentadas como regularizadas e renegociadas para até 10 anos. A assunção depende da aprovação das instituições financeiras e do saldo bancário na contratação.

A parcela BASA integra os R$ 30,5 milhões de dívida; o adicional de R$ 1,5 milhão é separado. A taxa do BASA não foi divulgada. Não há projeção de parcelas ou custo financeiro total.

# Base territorial e aptidão agrícola

ÁREA TOTAL

## 1.016 ha

Extensão territorial da propriedade apresentada para aquisição.

ÁREA CULTIVADA

## 400 ha

Cultivo atual; a área remanescente não equivale a área liberada para expansão.

CONDIÇÕES AGRONÔMICAS

Topografia predominantemente plana, teor de argila acima de 25% e pluviometria aproximada de 2.000 mm por ano.

DESENVOLVIMENTO DA PROPRIEDADE

Possibilidade de ampliação agrícola conforme a legislação ambiental. Documentação apresentada como regularizada; os dados não substituem exame documental e técnico.

# Tese de investimento

| | |
|---|---|
| Integrar uma base produtiva | Avaliar a incorporação dos 400 hectares cultivados à operação do adquirente, aproveitando a infraestrutura de apoio e o posicionamento regional da propriedade. |
| Estruturar a aquisição | Relacionar a assunção das dívidas, o adicional e os encargos ao ciclo agrícola. Negociar com os bancos a transferência das obrigações e o cronograma aplicável. |
| Planejar o desenvolvimento | Dimensionar as frentes de melhoria e expansão pela aptidão do solo, disponibilidade hídrica e uso permitido, conectando cada etapa ao investimento necessário. |

# Próximos passos e contatos

Em caso de interesse preliminar, disponibilizaremos acesso ao data room após assinatura do NDA e confirmação das autorizações aplicáveis.

### Filipe Malvestio

Sócio-diretor

fmalvestio@threethrees.com.br

### Lucas Pereira

Sócio Sênior I Legal

lpereira@threethrees.com.br

### Alexandre Moreira

Diretor de Distribuição

amoreira@threethrees.com.br

### Mariana Salles

Líder de Distribuição

msalles@threethrees.com.br


THREE THREES
PARTNERS