

Processo Nº: 5270019-27.2024.8.09.0023

1. Dados Processo

Juízo.....: Caiapônia - 1ª Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 09/04/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 54.928.540,08

2. Partes Processos:

Polo Ativo

ANA PAULA FERRI

ELIZIA CEOLIN FERRI

GENIR LUIZ FERRI

MARCOS ROBERTO FERRI

THEMIS LEITE DE LIMA COUTO FERRI

Polo Passivo

CREDORES



Euclides Ribeiro S. Junior
Eduardo Henrique Vieira Barros
Allison Giuliano Franco e Sousa
Joslane Fábria de Andrade
Gabriel Coelho Cruz e Sousa
Daniel Leal de Barros Lajst
Guilherme Gumier Motta
Ana Paula Cunha Freire
Jonathã Cristian Santos Silva
Ramirhis Laura Xavier Alves
Kamilla Alves Lima
Guilherme Eduardo Nascimento
Marcella da Costa Prado – Est.
Stephani Pires Pereira – Est.
Luis Henrique Salvadoro Mendonça – Est.

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA PRIMEIRA VARA CÍVEL DA COMARCA
DE CAIAPÔNIA, ESTADO DE MATO GROSSO.

Processo n. 5270019-27.2024.8.09.0023;

ANA PAULA FERRI e OUTROS, todos componentes do GRUPO FERRI – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, já devidamente qualificados nos autos em epígrafe, por intermédio de seus advogados, vêm, respeitosamente perante este r. Juízo, apresentar o Plano de Recuperação Judicial, conforme previsto no art. 53, da Lei 11.101/05¹, juntamente com o Laudo Econômico-financeiro (ANEXO I) e Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira (ANEXO II), ambos elaborados pela empresa especializada, JVN Consultores Eireli, bem como o Laudo De Avaliação Dos Bens e Ativos (ANEXO III), além da planilha contendo a forma de pagamento aos credores (ANEXO IV).

¹Art. 53. O plano de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência, e deverá conter:

- I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;
- II – demonstração de sua viabilidade econômica; e
- III – laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- São Paulo: Rua: Surubim, nº 577, Ed. Igarassu, 5º andar, Brooklin, São Paulo – SP Telefone (11) 3071-0151 - E-mail: grupoers@grupoers.com.br - Site: www.grupoers.com.br

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:49:59



Diante disso, em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei 11.101/05, os recuperandos pugna, pela juntada do plano recuperacional e dos seus respectivos anexos aos autos.

Nesses termos, pede deferimento.

Cuiabá/MT, 14 de Junho de 2024.

EUCLIDES RIBEIRO S JUNIOR – OAB/MT 5222

EDUARDO HENRIQUE VIEIRA BARROS – OAB/MT 7680

ALLISON GIULIANO FRANCO E SOUSA – OAB/MT 15.836

KAMILLA CRISTINA ALVES LIMA – OAB/GO 50.258

Cuiabá: Av. Historiador Rubens de Mendonça, 2.300, 7º Andar, Centro Empresarial Tapajós, Bairro Bosque da Saúde - Fone ++55 65 3644 7799 --- **São Paulo:** Rua: Surubim, nº 577, Ed. Igarassu, 5º andar, Brooklin, São Paulo – SP Telefone (11) 3071-0151 - E-mail: grupoers@grupoers.com.br - Site: www.grupoers.com.br

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:49:59

Processo n. 5270019-27.2024.8.09.0023;

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO FERRI

Plano de Recuperação Judicial apresentado aos credores, fornecedores, trabalhadores e todos os interessados na Recuperação Judicial do Grupo Ferri, composto por Ana Paula Ferri, Elizia Cleolin Ferri, Genir Luiz Ferri, Marcos Roberto Ferri e Thêmis de Lima Couto Ferri.

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:49:59

CONTEÚDO

CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 4

CHAMAMENTO AOS CREDORES PARA TOMAREM PARTE NA DISCUSSÃO DO PLANO. A SOLUÇÃO A SER ENCONTRADA PASSA POR TODOS..... 4

PORQUE DEVE HAVER A CHANCE DE SALVAR AS EMPRESAS? OBJETIVO DA NOVA LEI 5

RESUMO DOS PRINCÍPIOS DE REESTRUTURAÇÃO 6

OBJETIVOS PERSEGUIDOS EM RECUPERAÇÕES DE EMPRESAS..... 8

VANTAGENS NO SALVAMENTO DE EMPRESAS 9

CONCLUSÃO PARA O CASO CONCRETO DA RECUPERANDA E APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DE RECUPERAÇÃO 10

TRANSPARÊNCIA NAS INFORMAÇÕES. DEMONSTRAÇÃO DE TODA VIDA FINANCEIRA E ECONÔMICA. CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS PARA CREDIBILIDADE DO PLANO..... 11

PAGAMENTO DE TRIBUTOS. A NOVA LEI JÁ PREVÊ SITUAÇÃO MAIS BENÉFICA PARA AS EMPRESAS PAGAREM O PASSIVO TRIBUTÁRIO..... 11

CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL DOS CREDORES PARA O PLANO..... 13

MEIOS DE RECUPERAÇÃO UTILIZADOS 14

REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO. PREMISSAS BÁSICAS PARA TODOS OS CREDORES..... 15

CONSIDERAÇÕES SOBRE FORMA DE EXTINÇÃO DOS CREDORES TRABALHISTAS 15

HAIRCUT. AGING, RESULTADO JÁ PERFORMADO E GATILHO ESPECIAL PARA FINANCIADORES..... 22

PROVIDÊNCIAS ESPECIAIS 23

DISPOSIÇÕES FINAIS..... 23

NOVA AVOCÇÃO DOS CREDITORES. PARTICIPAÇÃO DOS MESMOS NA APROVAÇÃO DO
PLANO É FUNDAMENTAL..... 24

“DE ACORDO” DA RECUPERANDA..... 24

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:49:59

CONSIDERAÇÕES INICIAIS SOBRE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Lei de Recuperação Judicial trouxe inovações relevantes para empresários e empresas que se encontram em crise financeira. Visa proteger temporariamente empreendimentos viáveis que se encontram em situação financeira crítica. Concede aos credores a chance de tomar decisões quanto à cota de sacrifício a que cada um pode ou quer se submeter, a fim de permitir a continuidade das atividades ou a sua liquidação imediata, sendo certo que a manutenção da atividade produtiva deve ser buscada sempre que possível, pois permitir a liquidação forçada de um empresário ou uma empresa, dividindo os ativos e liquidando-os, sempre se mostrou uma forma ineficaz de solução dos problemas financeiros dos envolvidos, máxime quando há existência de alto passivo tributário.

Um dos problemas da liquidação prematura de empresários ou empresas reside no valor alcançado pela venda de seus ativos, que, via de regra, não consegue superar a do passivo, ficando a maioria dos credores a “ver navios”, literalmente. Mesmo que assim não fosse, a sistemática jurídica, que possibilita a todos o contraditório e a ampla defesa, acabaria por tornar impossível uma solução individual satisfatória, diante da grande quantidade de interesses envolvidos.

Também por essas razões a Lei n. 11.101/2005 é considerada um instrumento jurídico avançado na resolução de conflitos de empresas que passam por crise financeira.

O presente plano contempla a forma de pagamento de todos os créditos da recuperanda, permitindo que ao lado da satisfação de seu passivo os empresários ou empresas continuem com suas atividades, explorando o *know-how* adquirido dos administradores, que, agregadas a novos conceitos de gestão repassados pelos consultores que elaboraram o presente plano, permita que seja atingido o objetivo de reerguimento do empreendimento, com minimização de perdas a todos os envolvidos.

CHAMAMENTO AOS CREDITORES PARA TOMAREM PARTE NA DISCUSSÃO DO PLANO. A SOLUÇÃO A SER ENCONTRADA PASSA POR TODOS.

Para que o objetivo da Lei possa se concretizar é fundamental a aprovação do presente Plano de Recuperação, nos moldes originais ou mediante alterações sofridas por meio de discussão

de plano alternativo apresentado em Assembleia pelos credores que não concordarem com os termos do plano originariamente ofertado.

Assim, importante que os credores **participem na tomada de decisão do futuro dos recuperandos de forma proativa**, discutindo sobre as condições postas no plano apresentado. Esse incentivo é fortemente encorajado e defendido pelos elaboradores do plano.

A partir da publicação da decisão de recebimento do Plano de Recuperação Judicial por este r. Juízo, todos credores têm a faculdade de, no prazo legal e decadencial de 30 (trinta) dias, apresentar objeção a ele.

De uma forma ou de outra, os recuperandos **CONVIDAM** a todos os credores à efetiva participação e engajamento na tomada de decisões para manutenção das atividades e minimização das perdas dos credores, dos trabalhadores e de toda sociedade, em último caso, entendendo impossível a manutenção das atividades produtivas, para imediata liquidação dos recuperandos.

PORQUE DEVE HAVER A CHANCE DE SALVAR OS EMPRESÁRIOS/EMPRESAS? OBJETIVO DA LEI.

A Lei n. 11.101/2005, em vigor há mais de quatorze anos, é - na visão dos elaboradores do presente plano - um marco nas relações empresariais existentes hoje no país, pois se amolda aos ditames mundiais de modernização de concessão de crédito e equalização de passivo de empresários ou empresas em crise.

Esse Diploma Legal tem como base os tradicionais conceitos europeus de insolvência e recuperação, mesclado com a agilidade, praticidade e visão objetiva do legislador norteamericano, o conhecido *Bankruptcy Act Code*, em especial o *Chapter 11*, que há décadas vem servindo para consolidar os empresários ou empresas em crise naquele país.

Seus princípios vêm de estudos realizados por *experts* mundiais, compilados em um “Guia de boas práticas e princípios de reestruturação, falência e recomeço”, ISBN 92-894-1874-5 ©Comunidades Europeias, 2002, Luxemburgo, Serviço das Publicações Oficiais das Comunidades Europeias, 2002, que aborda de forma acadêmica os princípios de reestruturação de empresários ou empresas

Esperam os elaboradores do presente plano, com as considerações a seguir, introduzir nos leitores, credores e trabalhadores, além do próprio mercado, a ideia central e as razões que norteiam a aposta na superação da crise e equalização do passivo dos empresários e empresa recuperandos.

O MUNDO MODERNO CAMINHA PARA APERFEIÇOAR AS NORMAS QUE PERMITEM RECUPERAÇÃO DE NEGÓCIOS.

Explica o texto da Comunidade Europeia que *“Um sistema rígido de controle de recuperação de empresas e direitos dos credores foi identificado como elemento-chave para o bom funcionamento da economia e para a redução dos riscos e dos custos da ‘instabilidade financeira sistêmica no mercado’”*.

Neste sentido, o Banco Mundial resolveu desenvolver um fórum mundial de recuperação e uma base de dados para promover melhores práticas no desenvolvimento de sistemas internos de insolvência e recuperação.

O documento *Principles and Guidelines for Effective Insolvency and Creditor Rights Systems* (Princípios e Diretrizes para Sistemas Eficazes de Recuperação de Direitos dos Credores) contribui para o esforço de aumento da estabilidade financeira mundial, criando um quadro uniforme para avaliar a eficácia dos sistemas de recuperação de direitos dos credores, através de uma orientação das autoridades de mercado quanto às escolhas políticas necessárias para que sejam reforçados esses sistemas.

RESUMO DOS PRINCÍPIOS DE REESTRUTURAÇÃO.

O processo consultivo sobre os *Principles and Guidelines* teve a participação de mais de 70 (setenta) peritos internacionais, na qualidade de membros da *Task Force* do Banco Mundial e dos grupos de trabalho, e uma participação regional de mais de 700 (setecentos) especialistas dos setores público e privado de, aproximadamente, 75 (setenta e cinco) países, principalmente em vias de desenvolvimento.

O texto integral do relatório pode ser consultado no site do Banco Mundial (www.worldbank.org/gild) ou pode ser encomendado via internet, através de pedido ao *Senior Counsel, Legal Department of the World Bank*.

O documento parte de uma premissa simples de que o desenvolvimento sustentado do mercado assenta no acesso ao crédito barato e ao investimento do capital. Diz o documento que:

“Os princípios propriamente ditos partem desta premissa, articulando elementos e características essenciais dos sistemas que alicerçam o acesso ao crédito e permitem às partes exercer os seus direitos e gerir o fator negativo do risco do crédito e das relações de investimento.

Uma economia moderna e com base no crédito exige uma aplicação previsível, transparente e acessível dos pedidos de crédito com garantia e sem garantia por mecanismos eficientes além da insolvência, assim como um bom sistema de insolvência.

Esses sistemas devem ser concebidos de forma a funcionarem harmoniosamente. O comércio é um sistema de relações, declaradas em acordos contratuais expressos ou implícitos, entre uma empresa e um vasto conjunto de credores e bases de apoio. Embora as transações comerciais se tenham tornado cada vez mais complexas, à medida que são desenvolvidas técnicas mais sofisticadas de elaboração de preços e gestão de riscos, os direitos de base que regem estas relações e os procedimentos para aplicação desses direitos não mudaram muito.

Estes direitos permitem que as partes se rejam por acordos contratuais, fomentando a confiança que alimenta o investimento, o empréstimo e o comércio.

Por outro lado, a incerteza quanto à aplicabilidade dos direitos contratuais aumenta o custo do crédito para compensar o risco acrescido da falta de desempenho ou, em casos muito graves, conduz a uma limitação do crédito.

Um sistema regularizado de crédito deve ser suportado por mecanismos que contenham métodos eficazes, transparentes e confiáveis de recuperação da dívida, incluindo a penhora e venda de bens imóveis e móveis e a venda ou apropriação de ativos incorpóreos, como exemplo o crédito do devedor junto de terceiros.

O crédito com garantia tem um papel importante nos países industrializados, independentemente da variedade de fontes e tipos de financiamento disponíveis através dos mercados de

crédito e de ações. Em alguns casos, os mercados de ações podem fornecer um financiamento mais barato e mais atraente.

Os países em vias de desenvolvimento, porém, apresentam menos opções e os mercados de ações estão, normalmente, menos amadurecidos que os mercados de crédito. O resultado é que a maior parte do financiamento se faz sob a forma de dívida.

Nos mercados com menos opções e riscos mais elevados os mutuantes exigem habitualmente segurança, para reduzir o risco de falta de desempenho e de insolvência.

O quadro jurídico deve prever a criação, o reconhecimento e a aplicação dos interesses da segurança em todos os tipos de bens — móveis e imóveis, corpóreos ou incorpóreos, incluindo inventários, títulos a receber, receitas e propriedade futura — numa base global, quer se trate ou não de direitos possessórios.”.

OBJETIVOS PERSEGUIDOS EM RECUPERAÇÕES DE EMPRESÁRIOS/EMPRESAS

Diz o citado documento, ainda, que “Embora as atitudes variem, os sistemas de recuperação das empresas devem ter como objetivos:

- a integração nos sistemas jurídico e comercial mais amplos de um país;
- a maximização do valor dos ativos de uma empresa, com uma opção de reorganização;
- um equilíbrio cuidadoso entre liquidação e reorganização;
- um tratamento equitativo dos credores em situação semelhante;
- a resolução oportuna, eficiente e imparcial das insolvências;
- a prevenção do desmembramento prematuro dos bens do devedor pelos diferentes credores;
- um processo transparente que contenha incentivos à verificação e ao fornecimento de informações;
- o reconhecimento dos direitos dos credores existentes e o respeito da prioridade dos pedidos com um processo previsível e instituído;

Se uma empresa não for viável, a lei deve atuar, principalmente, no sentido de uma liquidação rápida e eficiente, para maximizar a recuperação, em benefício dos credores.

A liquidação pode incluir a preservação e venda da empresa, como entidade distinta da entidade jurídica.

Por outro lado, se uma empresa for viável, no sentido em que possa ser reabilitada, os seus ativos podem ser mais valiosos se forem mantidos numa empresa reabilitada do que se forem vendidos num processo de liquidação.

VANTAGENS NO SALVAMENTO DE EMPRESÁRIOS/EMPRESAS

E conclui, o já citado documento, “O salvamento de uma empresa pode preservar postos de trabalho, dar aos credores um maior retorno, produzir um retorno para os sócios, incentivando a atividade econômica e permitir que a empresa continue a desempenhar o seu papel na economia. O salvamento de uma empresa deve ser promovido por processos formais (judiciais) e informais (negociais).”.

A reabilitação deve permitir o acesso rápido e fácil ao processo, dar um nível de proteção adequado a todas as pessoas implicadas, permitir a negociação de um plano comercial, permitir que uma maioria de credores a favor de um plano ou de outro tipo de atuação vincule todos os outros credores (mediante proteção adequada) e prever uma supervisão para assegurar que o processo não está sujeito a qualquer tipo de abuso. Os processos de salvamento modernos normalmente abarcam um vasto conjunto de expectativas comerciais em mercados dinâmicos.

Neste contexto, salvamento de um empresário/empresa refere-se a resoluções consensuais entre um devedor, os seus credores e outros interesses privados, em contraste com os auxílios estatais, que não devem, em tese interferir na economia.

A resolução de empresários e empresas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperar um empresário ou empresa em termos de viabilidade financeira.

Assim, o enquadramento de apoio deve dispor de leis e procedimentos claros que exijam o fornecimento ou o acesso a informações financeiras oportunas e precisas sobre a empresário/empresa em dificuldades; deve incentivar o empréstimo, o investimento ou a recapitalização (ainda muito incipiente no Brasil) das empresas em dificuldades que sejam viáveis; deve

apoiar um vasto conjunto de atividades de reestruturação, como a **remissão de dívidas**, o **re-escalonamento**, a **reestruturação** e as **conversões da dívida em participações no capital**; e deve dar um tratamento fiscal favorável ou neutro à reestruturação.

O setor financeiro de um país (eventualmente, com a ajuda do banco central ou do Ministério das Finanças) deve promover um processo informal e extrajudicial para tratar dos casos de dificuldades financeiras das empresas, em que os bancos e outras instituições financeiras tenham uma exposição significativa — especialmente nos mercados em que a recuperação das empresas é sistêmica.

É muito mais provável que um processo informal possa ser sustentado, se existirem soluções adequadas para os credores e leis em matéria de insolvência.

A existência de instituições e regulamentos fortes é crucial para um sistema de recuperação eficaz. O quadro da recuperação tem três elementos principais: as instituições responsáveis pelos processos de insolvência, o sistema operacional através do qual os processos e as decisões são tratados e os requisitos necessários para preservar a integridade dessas instituições — o reconhecimento de que a integridade do sistema de recuperação é o elemento fundamental do seu sucesso.”.

CONCLUSÃO PARA O CASO CONCRETO DOS RECUPERANDOS E APLICAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DE RECUPERAÇÃO.

Em vista do exposto acima, vê-se claramente que o legislador pátrio seguiu rigorosamente os princípios narrados ao trazer a Lei n. 11.101/2005, que, aplicada ao presente caso, leva o mercado à seguinte conclusão:

O RECUPERANDO TEM MUITO MAIS CONDIÇÃO DE EQUALIZAR SEU PASSIVO SE MANTIDA EM FUNCIONAMENTO DO QUE SE INSTANTANEAMENTE LIQUIDADOS, ONDE, NO CASO, NÃO TERIAM COMO ARCAR COM O PAGAMENTO DE TODOS OS SEUS CREDITORES.

Entendem os profissionais envolvidos na elaboração do plano que as condições nele apresentadas são as que menos impactam negativamente nas relações negociais mantidas com o mercado, pois elaborado com base em critérios técnicos, econômicos e financeiros, sendo o

mais condizente possível com a realidade dos fatores micro e macroeconômicos que se refletem nos negócios dos recuperandos e no mercado regional e nacional.

Uma vez aprovado, permitirá aos credores o recebimento de seus créditos na forma prevista, mediante sua execução pelos devedores, que contarão com a fiscalização e supervisão do Administrador Judicial nomeado pelo Juízo.

TRANSPARÊNCIA NAS INFORMAÇÕES. DEMONSTRAÇÃO DE TODA VIDA FINANCEIRA E ECONÔMICA. CARACTERÍSTICAS FUNDAMENTAIS PARA CREDIBILIDADE DO PLANO.

A transparência na condução do processo de recuperação é fundamental. Todos os livros contábeis e financeiros foram disponibilizados em relatórios, o que permitiu uma análise profunda dos motivos que levou a empresa à situação atual, ficando certo que as informações são confiáveis e se adequam ao legalmente exigido.

Além disso, todos os documentos estão à disposição dos credores que podem solicitar ao Administrador Judicial nomeado pelo Juízo, a qualquer tempo, relatórios, extratos, informações contábeis e demais pontos que entendam necessários para conferir a confiabilidade do plano apresentado.

PAGAMENTO DE TRIBUTOS. A LEI JÁ PREVÊ SITUAÇÃO MAIS BENÉFICA PARA OS EMPRESÁRIOS/EMPRESAS RECUPERANDOS PAGAREM PASSIVO TRIBUTÁRIO

Outra parte da recuperação é a equalização do passivo tributário de empresas em recuperação. Além das medidas judiciais que têm como objetivo revisar esse passivo e defendê-las de eventuais constituições de créditos tributários em seu desfavor, contam os recuperandos com a proteção da Lei n. 11.101/2005 de que eventual saldo residual fiscal deverá ser pago através de mecanismos de parcelamento, de acordo com legislação específica a ser editada, que atualmente tramita no Congresso Nacional.

Certo é que no momento não há previsão de publicação da nova legislação que regulamenta a forma de parcelamento de tributo para empresas em recuperação judicial.

Enquanto isso, a jurisprudência do país, em consonância com a realidade mundial de falta de

liquidez, entende que o Fisco deve aguardar a nova legislação que deverá conceder novas formas de pagamento a empresas em recuperação judicial, senão vejamos:

“PROCESSO CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO CONFLITO DE COMPETÊNCIA. EXECUÇÃO FISCAL E RECUPERAÇÃO JUDICIAL. COMPATIBILIZAÇÃO DAS REGRAS E PRINCÍPIOS. CONTINUIDADE DA EXECUÇÃO FISCAL. ATOS DE CONSTRIÇÃO JUDICIAL E ALIENAÇÃO DE ATIVOS. COMPETÊNCIA DO JUÍZO DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. PRECEDENTES DO STJ. VIOLAÇÃO DO ART. 97 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E DESRESPEITO À SÚMULA VINCULANTE N. 10/STF. INEXISTÊNCIA. 1. A execução fiscal não se suspende com o deferimento da recuperação judicial, todavia, fica definida a competência do juízo universal para prosseguir com os atos constitutivos ou de alienação. Jurisprudência atual e consolidada do STJ. 2. Não há que se falar em ofensa à cláusula de reserva de plenário prevista no art. 97 da Constituição Federal ou em desrespeito à Súmula vinculante n. 10/STF, havendo somente interpretação do art. 6º, § 7º, da Lei n. 11.101/2005, considerando-se o princípio da preservação da empresa. 3. Agravo regimental desprovido. (STJ; AgRg-CC 124.244; Proc. 2012/0185222-7; GO; Segunda Seção; Rel. Min. João Otávio de Noronha; DJE 21/08/2013; Pág. 783)”.

Desde já deve ficar claro aos credores que não deverá haver qualquer empecilho quanto ao parcelamento dos créditos tributários, em prazos bem mais elásticos que os atualmente permitidos, eis que, no silêncio da legislação, a doutrina e a jurisprudência já contemplam a aprovação do plano independente da prova da quitação de tributos com o parcelamento, diante da inexistência de legislação pormenorizando a questão.

Tal situação já foi abordada nos planos de recuperação das empresas VARIG, PARMALAT, SABÓIA CAMPOS, REIPLAS PLÁSTICOS, CORY ALIMENTOS, AGROLESTE, PETROLUZ, ROSCH, TUT, ECONOMIA, MEERT E RIVA, RURAL AGROPECUÁRIA, GENUS GRÁFICA E EDITORA, SUPERCOMPRAS, ECONOMIA SUPERMERCADOS, COLÉGIO CIN, VIANA TRADING, INOVAR TRANSPORTE E LOGÍSTICA LTDA, MORRINHO MINERAÇÃO LTDA, DROGARIAS PANDA, GRUPO GUIMARÃES, GRUPO LIBRA, FRIBRASIL ALIMENTOS, FORTEBOI, SERVIDIESEL, MANDACARI, ACREFORT e inúmeras outras empresas, cujas decisões judiciais, amplamente divulgadas pela imprensa especializada, permitiram a recuperação das empresas sem que houvesse o pagamento ou o parcelamento dos tributos devidos, em vista da *lacuna legis* existente.

De uma forma ou de outra, no processo de recuperação, o princípio recuperacional é de que haja por parte do Fisco uma postura de neutralidade. Se o Fisco opta pela quebra, a empresa fica privada de receber receitas, se afunda em execuções e fica impedida de se reestruturar.

Como há possibilidade de redução nos valores, e ainda, parcelamento a ser autorizado por lei, o Fisco pode aguardar e permitir a tomada de fôlego pelos recuperandos e o equacionamento de suas dívidas com o mercado, antes de exaurir os recursos existentes.

Medidas judiciais estão sendo tomadas para diminuir o valor devido de tributos e verbas previdenciárias, pagando ao Fisco unicamente o que for devido.

CLASSIFICAÇÃO ESPECIAL DOS CREDORES PARA O PLANO

Segundo a legislação, alterada pela Lei Complementar nº 147/2014, a divisão das classes de credores é feita simplesmente em credores trabalhistas, credores com garantia real, credores quirografários e credores enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, além de credores tributários, não sujeitos ao plano.

Ressalta-se que não é mais absoluta a regra de que deve a recuperanda adimplirem os débitos da mesma forma para todos credores, *par conditio creditorum*, vez que tal ditado não se amolda aos princípios econômicos financeiros para que o plano seja consistente.

Não é a classificação dos credores em quatro classes (e consequente previsão de pagamento de forma igual para todos) que culminará no sucesso da recuperação, mas sim o tratamento suportado a eles pelo devedor, exigindo de cada um aquilo que pode oferecer para continuidade das atividades, devendo ser buscado o consenso entre todos na Assembleia, seja pelo soerguimento ou pela quebra.

Cada credor tem uma determinada importância para a continuidade das relações negociais da recuperanda, e cada credor, igualmente, tem sua parcela nesse processo, em vista de sua capacidade de assimilar determinada negociação ou redução nos valores a serem adimplidos.

Dessa forma, fica atendida a legislação, que objetiva a manutenção da atividade, conforme preleciona o seu artigo 47, *in verbis*: “**A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.**”.

Logo, atendendo às peculiaridades de cada credor, a divisão e a forma de pagamento, o plano poderá contemplar as classes, conforme legislação.

MEIOS DE RECUPERAÇÃO UTILIZADOS

Para obter os recursos necessários para continuar operando e também honrar as obrigações vencidas e vincendas declaradas no plano, a recuperanda oferecem os seguintes meios, todos abrangidos pelo artigo 50 da Lei 11.101/2005:

1. Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, comercial de valores devidos, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamento dos créditos (artigo 50, inciso I da Lei n. 11.101/2005);
2. Modificação dos órgãos administrativos das empresas, com corte nas despesas com pessoal, visando agilidade na tomada de decisões (artigo 50, inciso IV da Lei n. 11.101/2005);
3. Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores (artigo 50, incisos IX e XII da Lei n. 11.101/2005);

CREDORES ESTRATÉGICOS E/OU PARCEIROS.

Considerando a importância dos fornecedores para a atividade desenvolvida pelos recuperandos, bem como a necessidade de manutenção das relações comerciais do Grupo Ferri com os credores que se enquadram na categoria de estratégicos, mostra-se de crucial importância de oportunizar o ambiente para oferta de condições especiais aos credores interessados, desde que observado o disposto neste capítulo.

Destaque-se que tal diferenciação se justifica na medida em que as relações comerciais entre recuperandos e os credores que desenvolvem as atividades no meio rural são tão fundamentais para a rotina do grupo que o seu fim poderia colocar em risco a recuperação judicial.

Dentro deste escopo, em que a estruturação de capital do grupo passa, necessariamente, pela necessidade de composição com seus credores fomentadores, fundamentais para o desenvolvimento e manutenção das atividades, o Grupo Ferri apresenta uma proposta alternativa para aqueles que pretendem manter as relações comerciais e, ao mesmo tempo, investir na atividade a ser recuperada pelo plano de recuperação judicial.

Assim, os recuperandos poderão formalizar, junto aos credores estratégicos, soluções de mercado, tudo a ser chancelado na assembleia geral de credores ou no termo de adesão ao plano de recuperação judicial que será posto à homologação judicial.

REESTRUTURAÇÃO DO PASSIVO. PREMISSAS BÁSICAS PARA TODOS OS CREDORES.

Alguns parâmetros são aplicados a todo passivo para extinção das obrigações:

Premissa 01: Considerada a proposta com o pagamento dos créditos na forma semestral, a data base para início da implantação do Plano de Recuperação Judicial será o 25º dia do mês seguinte ao mês que publicar a decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial. Será considerando como marco inicial do primeiro semestre o dia 30 de abril de cada ano e o marco inicial segundo semestre o dia 31 de outubro de cada ano.

Premissa 02: Todos os valores considerados para os cálculos financeiros estão referenciados ao último dia do mês da data do deferimento do pedido de processamento da recuperação judicial, considerando-se como passivo o montante pela lista de credores da recuperanda, ou ainda a ser definido em eventual impugnação.

Premissa 03: Caso haja alterações nos valores dos créditos apresentados nesse plano, ou inclusão de novos créditos, tais créditos serão liquidados na mesma forma que os demais inseridos naquela classe, considerando-se o valor, classificação do crédito, prazo e desconto. Para tal há previsão de contingência no próprio fluxo de caixa projetado.

Premissa 04: Uma vez aprovado o presente plano, ocorrerá a supressão de todas as garantias fidejussórias e reais existentes atualmente em nome dos credores a fim de que possa a recuperanda se reestruturar e exercer suas atividades com o nome limpo, tanto da sociedade quanto de seus sócios, tendo em vista a NOVAÇÃO pela aprovação do plano.

Sobre a possibilidade de supressão das garantias existentes sem a necessidade de expressa autorização de todos os credores, Fábio Ulhoa Coelho, esclarece com sabedoria: “(...) *Entenda-se bem: para a simples supressão ou substituição de uma garantia real, é suficiente que o plano de recuperação judicial seja aprovado, com ou sem o voto do titular da garantia;*(...)”. (COELHO, Fábio Ulhoa Manual de Direito Comercial. 20ª Ed. 2008, p.381).

O STJ também já posicionou a respeito: “*Ademais, condicionar a alienação da safra à concordância do credor - como fez o acórdão recorrido - é o mesmo que suprimir toda a função rele-*

vantíssima imposta pela lei ao juízo da recuperação, de modo a buscar, em conjunto com os demais credores, as melhores alternativas para que a empresa supere a crise. 6. Igualmente, procede a tese recursal acerca de que, com a homologação do plano de recuperação judicial, há novação, pois, de fato, o art. 59 da Lei n. 11.101/2005 estabelece que o plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos (...)".

“RECURSO ESPECIAL. **CONTROLE JUDICIAL DE LEGALIDADE DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES. POSSIBILIDADE, EM TESE. PREVISÃO DE SUPRESSÃO DAS GARANTIAS FIDEJUSSÓRIAS E REAIS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DEVIDAMENTE APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES. VINCULAÇÃO, POR CONSEQUENTE, DA DEVEDORA E DE TODOS OS CREDITORES, INDISTINTAMENTE.** RECURSO ESPECIAL PROVIDO.”. Recurso Especial n. 1532943/MT. Relator Ministro Marco Aurélio Bellizze.

“COMERCIAL. RECURSO ESPECIAL. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO CPC/73. INAPLICABILIDADE DO NCPC. AÇÃO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL. CONTROLE JUDICIAL DE LEGALIDADE DO PLANO. SOBERANIA DA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES PARA AVALIAR A VIABILIDADE ECONÔMICA DA PROPOSTA. SUPRESSÃO DE GARANTIAS PRESTADAS PELA SOCIEDADE EM CRISE E SEUS SÓCIOS ADMINISTRADORES E/OU GARANTIDORES NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DEVIDAMENTE APROVADO PELA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES. VINCULAÇÃO DA DEVEDORA E DE TODOS OS CREDITORES, INDISTINTAMENTE. PRESERVAÇÃO DA EMPRESA. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.”. Recurso Especial n. 1596880/GO. Relator Ministro Moura Ribeiro.

Recentemente, 02.04.2019, o STJ decidiu neste mesmo sentido no Recurso Especial n. 1.700.487/MT, decidindo que “O órgão máximo representativo dos credores assentiu com a supressão das garantias reais e fidejussórias, providência que convergiria, numa ponderação de valores, com os interesses destes majoritariamente. Atingido, pois, o patamar legal para a instauração da assembleia geral e, posteriormente, para a aprovação do plano de recuperação judicial, as disposições ali insertas vinculam, de igual modo, as partes envolvidas, ou seja, a devedora e os credores, indistintamente.”. Referido acórdão ainda não fora publicado, mas tão logo seja, a recuperanda apresentarão no processo.

Premissa 05: Após aprovação do plano, deverão ser extintas todas as ações de cobrança, monitórias, execuções judiciais, ou qualquer outra medida tomada contra os recuperandos e/ou coobrigados e avalistas, referentes aos créditos novados pelo plano.

Premissa 06: A aprovação do plano implica extinção de avais e fianças assumidas por terceiros em favor da recuperanda, exclusivamente no tocante aos créditos utilizados para fomento das atividades.

Aliás, segundo o Superior Tribunal de Justiça, por meio do REsp n. 1532943/MT (2015/0116344-4), estas premissas são plenamente válidas, de modo que havendo a aprovação pelo quórum estabelecido pelo artigo 45 da Lei 11.101/05, tem-se como cumprido o § 1º do artigo 50 da Lei n. 11.101/2005. Logo, considerando que a novação afastará os efeitos sobre as garantias fidejussórias, a liberação dos coobrigados e garantidores ajudará na recomposição dos ativos destinados à continuidade da empresa, podendo os seus bens servirem à consolidação de novo capital de giro.

Premissa 07: É certo que o plano aprovado é um título executivo, contudo, visando permitir a circularidade do crédito, a recuperanda podem emitir títulos da dívida representativos das obrigações estabelecidas no presente plano, nos valores de cada prestação vincenda. Para tal, deverá o credor interessado, uma vez aprovado o plano, requerer a emissão do título, através de comunicado para a direção da empresa.

Premissa 08: O plano poderá ser alterado, independentemente de seu cumprimento, a qualquer tempo, por Assembleia que pode ser convocada para essa finalidade (artigo 35 da Lei 11.101/2005), observando os critérios previstos nos artigos 48 e 58 da Lei n. 11.101/2005. O não cumprimento do plano não culminará em falência imediata dos recuperandos, devendo, no caso, ser convocada assembleia de credores para deliberação sobre alterações ao plano ou sobre eventual falência.

Premissa 09: É permitida a venda de unidade produtiva isolada consubstanciada nos imóveis dos recuperandos, incluindo, ou não, os ativos ali existentes, que os recuperandos efetuem garantias reais de bens, e ainda o aporte de novo capital, inclusive de terceiro.

Premissa 10: Os recuperandos poderão alienar ativos de seu quadro na modalidade de venda de Unidade Produtiva Isolada, respeitando-se os preceitos da realização de ativos previsto na Lei n. 11.101/2005.

Premissa 11: Todos os créditos extintos por força da novação operada pela aprovação do Plano de Recuperação Judicial não poderão ser objeto de inscrição em quaisquer órgãos de restrição ao crédito, tais como SERASA, SPC, CADIN, CCF, SCPC, CARTÓRIOS DE PROTESTOS, sendo que aqueles que já se encontrarem inscritos nessas entidades restritivas de crédito deverão ser baixados. Essa medida abrange os créditos inscritos na relação de credores apresentada pelo Administrador Judicial, bem como aqueles que, apesar de se sujeitarem ao processo de Recuperação Judicial, não foram ainda habilitados, cabendo ao juízo expedir ofício aos

órgãos competentes.

Premissa 12: Caso ocorra qualquer condenação cível ou administrativa contra os recuperandos em valor superior a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) será aplicado um desconto de 90% no crédito, sendo o valor remanescente pago nas formas e condições (carência, descontos) estabelecidas no plano para essa classe de credores.

Premissa 13: Os créditos constituídos em favor dos recuperandos por meio de sentença judicial a ser prolatada nas ações ordinárias sejam naquelas já ajuizadas ou mesmo nas demandas futuras, serão compensados, a critério dos recuperandos, com os valores constantes da planilha de pagamento objeto do **Anexo IV**, sem prejuízo da manutenção do desconto já atribuído.

Premissa 14: No caso em que já existe ordem judicial determinando a compensação de créditos em favor dos recuperandos, a superveniência de decisão judicial - que venha extinguir ou modificar este comando - acarretará o aumento do desconto atribuído na planilha de pagamento constante no **Anexo IV** proporcionalmente à alteração determinada.

Premissa 15: Se por outros meios o credor satisfazer seu crédito, integral ou parcialmente, o montante recebido por ele será abatido do montante que teria a receber no Plano de Recuperação, sendo esta dedução realizada proporcionalmente nas parcelas.

Premissa 16: O crédito de habilitação trabalhista retardatária, advindo de processo judicial, cuja decisão tenha transitado em julgado após o protocolo do pedido de recuperação, se enquadrará nas mesmas condições de pagamento dos credores constante no **Anexo IV**, sendo que sobre ele incidirá a mesma forma de pagamento com os mesmos descontos e parcelamentos para a classe de credor.

Premissa 17: Para os credores com ação ajuizada na Justiça do Trabalho serão descontados eventuais valores decorrentes de depósitos recursais, bloqueios judiciais em contas bancárias, penhoras na boca do caixa ou numerários advindos de alienações judiciais de bens dos recuperandos, para depois iniciar o pagamento das parcelas na forma prevista no plano de recuperação.

Premissa 18: No caso de sobrevirem habilitações de credores advindas de ações civis públicas, reclamações trabalhistas em fase de conhecimento, com sentenças já transitadas em julgado ou com acordos inadimplidos, no montante de até R\$ 10.000,00 (dez mil reais) serão pagas

com 80% de desconto, e aquelas que ultrapassarem essa quantia serão quitadas com 90% de desconto, aplicando-se as carências e parcelas dispostas no plano para os credores dessa classe.

Premissa 19: Se algum credor for reclassificado, seja pelo juiz ou administrador judicial como extraconcursal, terá o direito de optar por receber seu crédito na forma aqui proposta, ao invés de buscar as garantias pelo fato de as mesmas serem operacionais.

Premissa 20: No caso de sobrevirem habilitações de credores advindas de reclamações trabalhistas em fase de conhecimento, com sentenças já transitadas em julgado ou com acordos inadimplidos, no montante superior a 150 salários mínimos serão enquadrados como créditos quirografários, sendo pago nas mesmas condições de pagamento dos credores constante no **Anexo IV**, sendo que sobre ele incidirá a mesma forma de pagamento com os mesmos descontos e parcelamentos para a classe de credor

Nesse sentido, muito embora atualmente o Superior Tribunal de Justiça tenha entendimento pacificado acerca da não submissão de créditos garantidos por alienação fiduciária independente de registro, também possui entendimento que, tratando-se de bem essencial à continuidade do devedor, a submissão do crédito, mesmo nos contratos de alienação fiduciária (artigo 49, § 3º da Lei n. 11.101/2005), é medida de rigor, sob pena de inviabilização do plano de recuperação judicial.

“AGRAVO INTERNO NO CONFLITO POSITIVO DE COMPETÊNCIA. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. BUSCA E APREENSÃO. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. BENS ESSENCIAIS À ATIVIDADE EMPRESARIAL. EXCEPCIONAL SUBMISSÃO AOS EFEITOS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL. 1. O credor titular da posição de proprietário fiduciário ou detentor de reserva de domínio de bens móveis ou imóveis não se sujeita aos efeitos da recuperação judicial (Lei 11.101/2005, art. 49, § 3º), ressalvados os casos em que os bens gravados por garantia de alienação fiduciária cumprem função essencial à atividade produtiva da sociedade recuperanda. Precedentes. 2. Agravo interno não provido”. Recurso Especial n. 1596880/GO. Relator Ministro Moura Ribeiro.

Premissa 21: As condições de pagamento previstas no presente plano ou modificadas em assembleia poderão sofrer melhorias de acordo com a performance dos recuperandos durante o processo de soerguimento.

Premissa 22: Os recuperandos poderão optar pela fusão e/ou encerramento e alienação de uma ou mais empresas do grupo, incorporando todo o passivo da empresa fundida à fusora.

Premissa 23: Para os créditos de acionistas, os valores serão pagos sem saída de caixa mediante aumento de capital dos recuperandos.

Premissa 24: Os recuperandos ficam autorizados a alienar todos os bens descritos no laudo de avaliação que faz parte do presente plano, sendo que o fruto da alienação deverá ser revertido em favor da atividade recuperanda e devidamente fiscalizado pelo administrador judicial.

Premissa 25: Todos os pagamentos dos créditos habilitados serão efetuados pelo valor de face da dívida, sem nenhuma correção ou juros, respeitando-se a natureza da recuperação judicial onde se busca a função social e a celebração de negócio plurilateral, nos termos do que orienta o colendo Superior Tribunal de Justiça no julgamento unânime do REsp n. Nº 1.630.932 - SP (2016/0264257-9), oriundo da Terceira Câmara, de relatoria do Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

“RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE EMPRESA. PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL HOMOLOGADO. SUSPENSÃO DOS PROTESTOS TIRADOS EM FACE DA RECUPERANDA. CABIMENTO. CONSEQUÊNCIA DIRETA DA NOVAÇÃO SOB CONDIÇÃO RESOLUTIVA. CANCELAMENTO DOS PROTESTOS EM FACE DOS COOBRIGADOS. DESCABIMENTO. RAZÕES DE DECIDIR DO TEMA 885/STJ. PARCELAMENTO DOS CRÉDITOS EM 14 ANOS. CORREÇÃO MONETÁRIA PELA TR MAIS JUROS DE 1% AO ANO. CONTEÚDO ECONÔMICO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO. REVISÃO JUDICIAL. DESCABIMENTO. INAPLICABILIDADE DA SÚMULA 8/STJ À RECUPERAÇÃO JUDICIAL. (...) 4. “Não compete ao juiz deixar de conceder a recuperação judicial ou de homologar a extrajudicial com fundamento na análise econômico-financeira do plano de recuperação aprovado pelos credores” (Enunciado nº 46 da I Jornada de Direito Comercial do CJF). Julgados desta Corte Superior nesse sentido. 5. Descabimento da revisão judicial da taxa de juros e do índice de correção monetária aprovados pelos credores, em respeito à soberania da assembleia geral. 6. Inaplicabilidade ao caso do entendimento desta Corte Superior acerca do descabimento da utilização da TR como índice de correção monetária de benefícios de previdência privada, tendo em vista a diferença entre a natureza jurídica de o contrato de previdência privada e a de um plano de recuperação judicial. 7. Inaplicabilidade do entendimento consolidado na Súmula 8/STJ (“aplica-se a correção monetária aos créditos habilitados em concordata preventiva...”) à recuperação judicial, em face da natureza jurídica absolutamente distinta da concordata (favor legal) em relação ao plano de recuperação judicial (negócio jurídico plurilateral). Doutrina sobre o tema. 8. RECURSO ESPECIAL PARCIALMENTE PROVIDO”.

Premissa 26: Em se tratando de crédito trabalhista por equiparação (honorários advocatícios de alta monta), as Turmas de Direito Privado firmaram o entendimento de que é possível, por deliberação da AGC, a aplicação do limite previsto no art. 83, I, da Lei 11.101/2005 às empresas em recuperação judicial, desde que devida e expressamente previsto pelo plano de recuperação judicial, instrumento adequado para dispor sobre forma de pagamento das dívidas da empresa em soerguimento (princípio da preservação da empresa)" (REsp 1.812.143/MT, Relator Ministro MARCO BUZZI, Quarta Turma, DJe de 17/11/2021).

Premissa 27: Após a homologação do Plano de Recuperação Judicial pelo MM. Juízo Recuperacional o prazo previsto no § 4º do art. 6º da Lei 11.101/2005 será prorrogado pelo período de supervisão de 2 (dois) anos previsto pelo art. 61 da Lei 11.101/2005, de acordo com o entendimento expresso do STJ de que "deferido o processamento ou, posteriormente, aprovado o plano de recuperação judicial, é incabível a retomada automática das execuções individuais, mesmo após decorrido o prazo de 180 dias previsto no art. 6º, §4º, da Lei 11.101/2005" (AgRG no CC n. 130.138/GO, Relator Ministro Raul Araújo, Segunda Seção, DJe de 21/11/2022).

Premissa 28: Considerando que, com a alteração promovida no art. 61 Lei 11.101/2005 pela Lei nº 14.112/2020, a lei deixou a cargo do juiz a possibilidade de extinguir a Recuperação Judicial sem o período de dois anos. Neste sentido, conforme bem delineado pelo Exmo. Dr. João de Oliveira Rodrigues Filho, nos autos da Recuperação Judicial nº 1129712-90.2018.8.26.0100, o encerramento do processo de recuperação judicial "funciona como um importante fator de *fresh start* da atividade, pois permitirá que ela possa ter avaliada sua situação de crédito sem ostentar a condição de recuperanda e os efeitos deletérios decorrentes dessa situação no mercado financeiro, além de reposicioná-la em condições de normalidade no ambiente empresarial, reconquistando a confiança daqueles que com ela podem estabelecer relações comerciais". Desta maneira, os Recuperandos ficam autorizados, desde já, a requerer o encerramento da Recuperação Judicial antes do biênio legal.

Premissa 29: Os pagamentos deverão ser realizados na forma da Premissa 01, cabendo ao credor, após a homologação do PRJ, informar os dados bancários para recebimento dos créditos, no e-mail financeirofazendabomfuturo@gmail.com ou aos autos da Recuperação Judicial.

Premissa 30: Os recuperandos ficam autorizados a alienar ou onerar bens do seu ativo não circulante, à luz do art. 66 da Lei 11.101/05, que consistirão em todos aqueles descritos no ANEXO III do plano de recuperação judicial.

CONSIDERAÇÕES SOBRE FORMA DE EXTINÇÃO DOS CREDORES TRABALHISTAS

Os recuperandos sabem que as verbas trabalhistas são essenciais, razão pela qual o pagamento será realizado sem deságio, dentro do prazo de 01 ano previsto em lei, conforme planilha de pagamento (Anexo IV).

FORMA DE PAGAMENTO AOS CREDORES COM GARANTIA REAL, QUIROGRAFÁRIOS, MICRO EMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E TRABALHISTAS

Propõem os recuperandos a extinção do passivo total existente perante seus credores na forma prevista na planilha em anexo (Anexo IV), que contempla prazo, carência e *haircut* do crédito, tudo efetuado de forma individualizada, personalizada, considerando uma proposta individual para cada credor, levando-se em conta os diferentes relacionamentos e resultados já divididos com cada um dos interessados na empresa.

HAIRCUT. AGING, RESULTADO JÁ PERFORMADO E GATILHO ESPECIAL PARA FINANCIADORES.

Em várias propostas há a necessidade de um *haircut* no valor da dívida. O total do deságio pretendido foi efetuado levando-se em consideração vários critérios, sempre de forma individualizada com base no histórico de cada credor. Também os recuperandos como qualquer outra empresa em plena atividade, tem no crédito um de seus sustentáculos, razão pela qual poderá contrair financiamentos para adequar sua estrutura de capital.

Dentro deste escopo, os recuperandos estabelecem um **gatilho** aos credores financeiros e ou fornecedores que desejem apoiá-los neste delicado momento de transposição de sua crise financeira. A estruturação de capital de uma atividade do porte dos devedores passa necessariamente por linhas de crédito composta por operações de *leasing*, *finame*, capital de giro, desconto de títulos, crédito para fornecimento de mercadorias, crédito para fornecimento de insumos, parcerias agrícolas e demais meios que representem um fomento à atividade devedora.

Das modalidades acima descritas e mediante análise e livre adesão dos recuperandos, o credor financeiro ou comercial que estiver disposto a conceder crédito ou fornecer auxílio para a atividade dos devedores terá o tratamento especial que será explicitado neste capítulo.

O racional do empréstimo extraconcursal dos credores que preferem o novo empréstimo ao invés do *haircut* reside no fato de que com novo empréstimo os devedores conseguem incrementar sua produção, passando a obter melhor resultado operacional, podendo, assim, devolver ao credor melhores condições.

Lembram sempre os recuperandos que os critérios são para que, doravante, possa haver continuidade do negócio, pois a falência do empreendimento sempre é, ainda que não desejável, também uma solução de mercado que pode ocorrer, sendo que eventuais alterações, considerando os futuros fomentos, poderão ser apresentados pelas eventuais alterações que por ventura o plano sofrer, tanto na forma aditiva como no caso de realização da assembleia geral de credores ou termo de adesão.

PROVIDÊNCIAS ESPECIAIS

Os recuperandos estão tomando as medidas para se reestruturar organizacional e administrativamente, de modo a obter maiores e melhores resultados de caixa livre. Isto pressupõe, inclusive, a redução dos custos estruturais e com pessoal.

De modo a avaliar a viabilidade econômico-financeira dos recuperandos, após a implementação do plano, estimou-se a operação da empresa para o futuro, considerando-se premissas conservadoras e factíveis.

DISPOSIÇÕES FINAIS

Através desse plano, os recuperandos buscam não somente atender aos interesses de seus credores, mas também continuar trabalhando e produzindo, gerando resultado positivo, renda, empregos e aumentando seu valor econômico agregado, preservando os postos de trabalho existentes, e ainda, incentivando a atividade econômica.

A solução aqui apresentada foi a melhor fórmula encontrada pelos consultores para permitir a continuidade da empresa no mercado, e trazer atratividade aos credores, eis que a existên-

cia de um *surplus* financeiro (superávit) canalizado para pagamento de dívidas demonstra o interesse da empresa em honrar seus compromissos o quanto antes.

Nada perderão os credores que optarem em aceitar as condições do plano oferecidas, já que não é necessário por parte deles a injeção de maiores recursos, minimizando-se assim o impacto de eventual credor que opte pela *stop loss*.

O plano, uma vez aprovado e homologado, obriga os recuperandos e todos os seus credores, bem como os respectivos sucessores a qualquer título, ficando novado todo o passivo dos credores sujeitos ao plano.

Os pedidos de desconto efetuados se referem a desacordos comerciais, altos juros pagos no passado (compensação com valores atualmente devidos), extinção de ações judiciais em trâmite, capacidade de cada credor, tempo da relação comercial entre as partes, computando-se pagamento de custas e honorários.

Confiam os consultores elaboradores do plano que apresentaram todos os dados necessários para uma tomada de decisão dos credores que atendam aos princípios e objetivos da nova lei.

NOVA AVOCÇÃO DOS CREDITORES. PARTICIPAÇÃO DOS MESMOS NA APROVAÇÃO DO PLANO É FUNDAMENTAL

Fundamental, repita-se, para que haja uma discussão técnica sobre o plano apresentado, que os credores participem na tomada de decisão do futuro do Grupo Ferri. Esse incentivo é fortemente encorajado e defendido pelos elaboradores do plano para o sucesso da recuperação da atividade rural desempenhada.

De uma forma ou de outra, os elaboradores do plano voltam a convidar todos à efetiva participação e engajamento na tomada de decisões para manutenção das atividades do Grupo Ferri e minimização das perdas dos credores, trabalhadores e toda sociedade.

“DE ACORDO” DOS RECUPERANDOS.

Finalmente, com o objetivo de demonstrar sua anuência e concordância com todos os termos

e condições expostas no presente plano, os recuperandos apõem seu “DE ACORDO”.

De Cuiabá/MT para Caiapônia/GO, 13 de junho de 2024.

GRUPO FERRI, composto por ANA PAULA FERRI, ELIZIA CLEOLIN FERRI, GENIR LUIZ FERRI,
MARCOS ROBERTO FERRI E THÊMIS DE LIMA COUTO FERRI.

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:49:59

GRUPO FERRI

LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
12/06/2024



GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
ÍNDICE

- 1. CONCLUSÃO – FL 3
- 2. INTRODUÇÃO – FL 4
- 3. OBJETIVO – FL 5
- 4. PRINCÍPIOS E PREMISSAS - FL 6
- 5. METODOLOGIA ADOTADA – FL 7
- 6. INDICES ECONÔMICOS E FINANCEIROS – FL 8
- 7. INFORMAÇÕES SOBRE O PERRITO CONTADOR – Fl 13

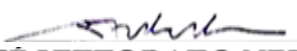
GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
CONCLUSÃO

Em decorrência de todas as nossas análises, concluímos que a ENTIDADE OBJETO DESTE LAUDO por ocasião do seu Pedido de Recuperação Judicial, vinha passando por sérias dificuldades econômicas e financeiras e que não tinha condições de cumprir com suas obrigações

Durante os últimos três anos, os índices de liquidez, de lucratividade vem demonstrando uma situação crítica em termos econômicos e financeiros.

Outras ferramentas foram utilizadas na análise das demonstrações contábeis e todas apontam para essa mesma situação financeira crítica.

Cuiabá - MT, 12 de junho de 2024


JOSÉ VITTORATO NETO
CONTADOR - CRC-SP 1PR 016.325/T-0

GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
INTRODUÇÃO

- A JVN CONSULTORES EIRELI, doravante denominada JVN, situada à Rua da Gabriele D’Annunzio, 330 – apartamento nº 73, CEP 04619-001, Campo Belo, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 32.296.198/0001-99, foi contratada pela ENTIDADE OBJETO DESTE LAUDO para elaborar este laudo para atender o item II do Artigo 53 da Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação Judicial.
- Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos pela Administração da Empresa, obtidas através de relatórios, de planilhas e de documentos, bem como através informações verbais, as quais foram obtidas através de entrevistas com os representantes da Administração da entidade objeto deste laudo.
- Este laudo está baseado nos seguintes documentos e informações, fornecidos pela sua administração da entidade objeto deste laudo., os quais incluem, entre outros, os seguintes:
 - Demonstrações Contábeis e Fluxo de Caixa Realizado do Passado, fornecidos pela administração da entidade objeto deste laudo.
 - Relatório de Análise Econômica e Financeira relativo a este Laudo Econômico e Financeiro, correspondente às Demonstrações Contábeis (Balanços e DRE), dos últimos três exercícios, o qual se encontra em nossos arquivos
 - Pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis a este laudo
- O responsável pela realização deste trabalho é: **JOSÉ VITTORATO NETO**, Contador CRC-SP 1PR 016.325/T-o

GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
OBJETIVO

O objetivo desta Laudo é o de diagnosticar a real situação econômico financeira - atual e passada – da ENTIDADE OBJETO DESTE LAUDO, no período dos últimos três exercícios, visando atender o atender o artigo 53, item III. da lei 11.101/2005.

GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
METODOLOGIA ADOTADA

Nossos trabalhos foram conduzidos de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade aplicáveis à Análise Econômica e Financeira das Demonstrações Contábeis e foram executados através das seguintes etapas:

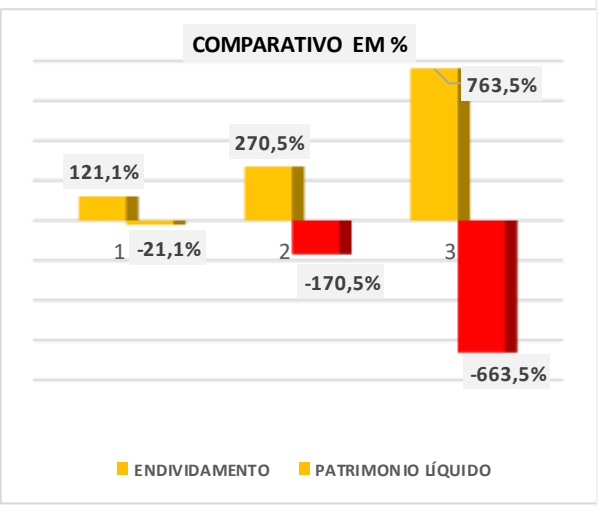
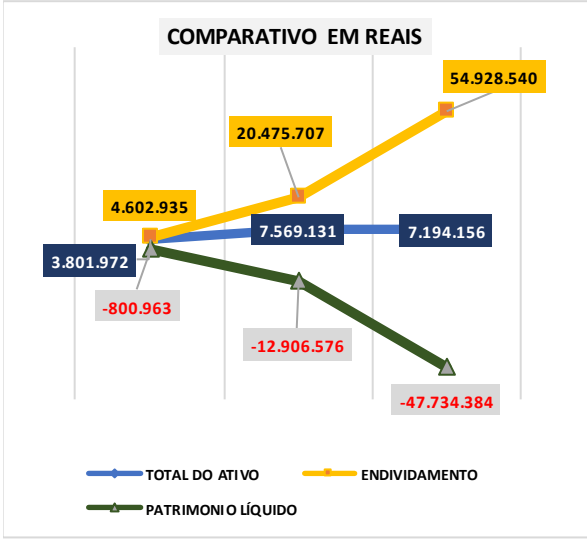
- a) Condensação e Adaptação das Demonstrações Contábeis da entidade objeto deste parecer (Balanços e DRE), relativas aos últimos três exercícios. para fins da análise,
- b) Elaboração dos Índices constantes das folhas seguintes, correspondentes às Demonstrações Contábeis (Balanços e DRE), relativas aos últimos três exercícios. para fins da análise, com a utilização das seguintes técnicas:
 - Análise Vertical (em valor e em %)
 - Análise Através dos Índices
 - Comparativo: Ativo Total, Endividamento e Patrimônio Liq.
 - Comparativo: Ativo Circ., Endividamento e Patrimônio Liq
 - Endividamento S/ Ativo Total
 - Endividamento S/ Ativo Circulante
 - Endividamento S/ Patrimônio Liquidado
 - Lucratividade

GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

BALANÇO PATRIMONIAL - EM REAIS			
GRUPOS DO BALANCO	EXERCÍCIO SOCIAL		
	2.021	2.022	2.023
ATIVO			
ATIVO CIRCULANTE	178.910	374.975	0
ATIVO NÃO CIRCULANTE	3.623.062	7.194.156	7.194.156
TOTAL DO ATIVO	3.801.972	7.569.131	7.194.156
PASSIVO			
PASSIVO CIRCULANTE	4.602.935	20.475.707	54.928.540
PATRIMONIO LIQUIDO	-800.963	-12.906.576	-47.734.384
TOTAL DO PASSIVO	3.801.972	7.569.131	7.194.156
DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS - EM REAIS			
GRUPOS DO BALANCO	EXERCÍCIO SOCIAL		
	2.021	2.022	2.023
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	10.921.405	24.567.691	21.786.872
LUCRO OU PREJUÍZO DO EX	-227.350	-1.594.057	-5.981.526

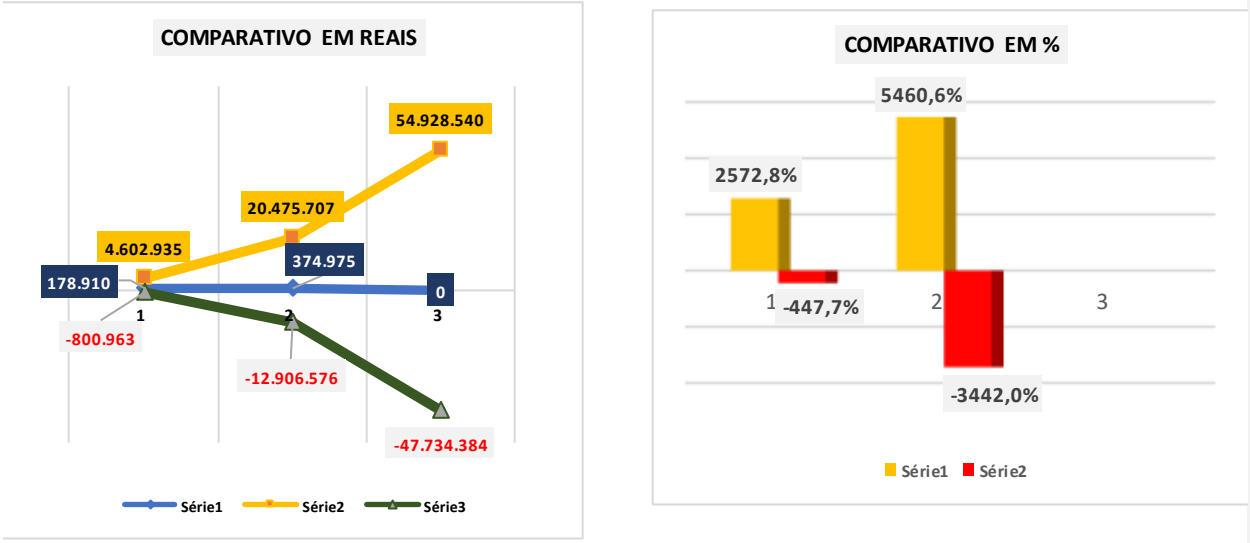
GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

COMPARATIVO: ATIVO TOTAL, ENDIVIDAMENTO E PATRIMONIO LIQUIDO							
GRUPOS DO BALANCO	EM REAIS				EM %		
	2.021	2.022	2.023		2.021	2.022	2.023
TOTAL DO ATIVO	3.801.972	7.569.131	7.194.156		100,0%	100,0%	100,0%
ENDIVIDAMENTO	4.602.935	20.475.707	54.928.540		121,1%	270,5%	763,5%
PATRIMONIO LÍQUIDO	-800.963	-12.906.576	-47.734.384		-21,1%	-170,5%	-663,5%



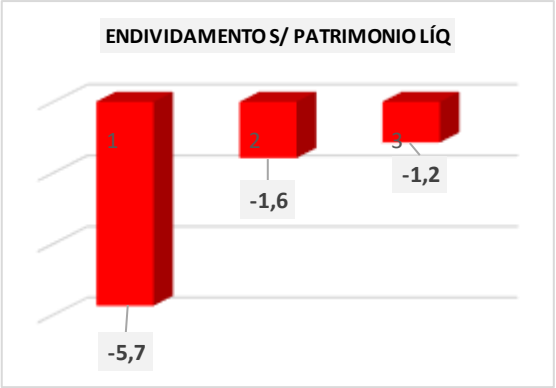
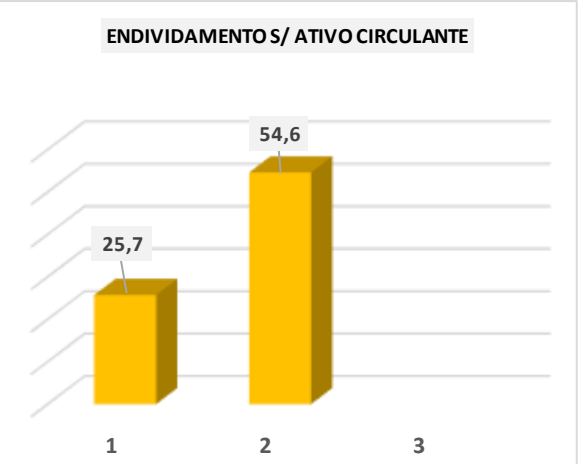
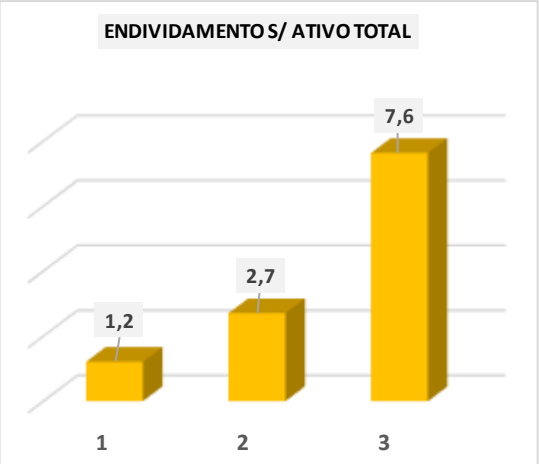
GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

COMPARATIVO: ATIVO CIRCULANTE, ENDIVIDAMENTO E PATRIMONIO LIQUIDO							
GRUPOS DO BALANCO	EM REAIS				EM %		
	2.021	2.022	2.023		2.021	2.022	2.023
ATIVO CIRCULANTE	178.910	374.975	0		100,0%	100,0%	100,0%
ENDIVIDAMENTO	4.602.935	20.475.707	54.928.540		2572,8%	5460,6%	
PATRIMONIO LÍQUIDO	-800.963	-12.906.576	-47.734.384		-447,7%	-3442,0%	



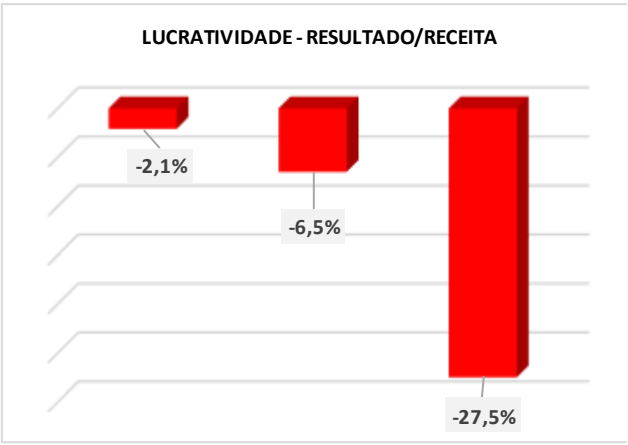
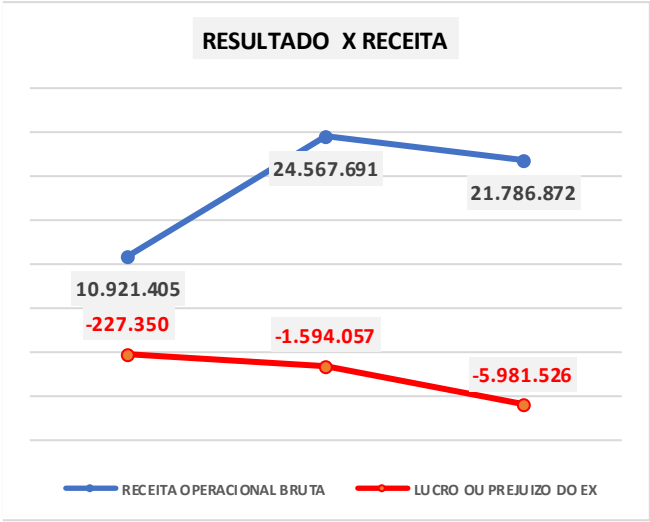
GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

ÍNDICES DE ENDIVIDAMENTO									
GRUPOS DO BALANÇO	EM REAIS				GRUPOS DO BALANÇO	EM UNIDADES			
	2.021	2.022	2.023			2.021	2.022	2.023	
ENDIVIDAMENTO	4.602.935	20.475.707	54.928.540		ENDIVIDAMENTO S/ ATIVO TOTAL	1,2	2,7	7,6	
ATIVO TOTAL	3.801.972	7.569.131	7.194.156		ENDIVIDAMENTO S/ ATIVO CIRCULANTE	25,7	54,6		
ATIVO CIRCULANTE	178.910	374.975	0		ENDIVIDAMENTO S/ PATRIMONIO LIQUIDO	- 5,7	- 1,6	- 1,2	
PATRIMONIO LÍQUIDO	-800.963	-12.906.576	-47.734.384						



GRUPO FERRI
LAUDO ECONÔMICO E FINANCEIRO
ANÁLISE ECONÔMICA E FINANCEIRA

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS - LUCRATIVIDADE							
GRUPOS DO BALANCO	EM REAIS				EM %		
	2.021	2.022	2.023		2.021	2.022	2.023
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	10.921.405	24.567.691	21.786.872		100,0%	100,0%	100,0%
LUCRO OU PREJUIZO DO EX	-227.350	-1.594.057	-5.981.526		-2,1%	-6,5%	-27,5%



INFORMAÇÕES SOBRE O PERITO
JOSÉ VITTORATO NETO
CONTADOR - CRC-SP 1PR 016.325/T-0

Possui 35 anos de experiência em Finanças Empresarias, Fusões & Aquisições, Auditoria, Perícia Contábil, Recuperação Judicial de Empresas e Avaliações Econômico Financeiras de Empresas & Projetos e, mais recentemente, Avaliação de Bens do Ativo Imobilizado em função dos princípios contábeis internacionais (avaliação ao valor justo).

Participou em diversos processos de fusão e aquisição, planejamento estratégico, reestruturação societária, entre outros, bem como avaliação de negócios e de ativos intangíveis, atuando sempre como responsável técnico.

Especificamente nos processos de Fusões & Aquisições, executou as seguintes etapas:

- i. Diagnóstico Preliminar;
- ii. Avaliação da Empresa ("Valuation");
- iii. Avaliação de potenciais compradores/investidores;
- iv. Elaboração do Memorando de Informações;
- v. Assessoria na Negociação;
- vi. Execução ou Acompanhamento do Due Diligence;
- vii. Assessoria na elaboração do acordo de compra e venda de cotas/ações.

Formação Educacional: Bacharel em Ciências Contábeis – Universidade São Judas, Mestrando em Controladoria e Finanças na PUC SP , Mestrando em Controladoria na PUC SP e possui ainda Pós-Graduação em Administração de Empresas no CEAG- EAESP - FGV.



JVN Consultores EIRELI
CNPJ 32.296.198/0001-99
São Paulo - SP e Cuiabá – MT
Fone : 11 993200699
Fone 65 999533500

GRUPO FERRI

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
12/06/2024

JVN
JVN CONSULTORES

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA
CONCLUSÃO

Efetuamos o trabalho de análise dos demonstrativos de Projeção dos Resultados Econômicos e de Projeções do Fluxo de Caixa do recuperando objeto deste laudo, para o período futuro, a contar do mês de aprovação do plano de recuperação, projeções essas elaboradas sob a responsabilidade de sua Administração.

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre a viabilidade econômica e financeira da ENTIDADE OBJETO DESTE LAUDO, em face da implantação do seu Plano de Recuperação Judicial.

O Plano de Recuperação Judicial, em análise, tem viabilidade econômico-financeira, uma vez que ele demonstra, ao longo do tempo, de modo consistente e crescente.

- 1. a capacidade de geração de lucro
- 2. a capacidade de geração margem operacional de caixa positiva e
- 3. a capacidade de geração de saldos positivos de caixa.

Em nossa opinião, com base no nosso trabalho de análise dos demonstrativos de Projeção dos Resultados Econômicos e de Projeções do Fluxo de Caixa para o período, a contar do mês de aprovação do plano de recuperação, o **RECUPERANDO**, caso siga as premissas e as propostas do referido Plano de Recuperação Juducial, possui viabilidade econômica e financeira.

Caiapônia - GO, 12 de junho de 2024


JOSÉ VITTORATO NETO
CONTADOR - CRC-SP 1PR 016.325/T-0

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
INTRODUÇÃO

- A JVN CONSULTORES EIRELI, doravante denominada JVN, situada à Rua da Gabriele D’Annunzio, 330 – apartamento nº 73, CEP 04619-001, Campo Belo, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob nº 32.296.198/0001-99, foi contratada para elaborar este laudo para atender o item II do Artigo 53 da Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação Judicial.
- Na elaboração deste trabalho, foram utilizados dados e informações fornecidos pela Administração da Empresa, obtidas através de relatórios, de planilhas e de documentos, bem como através informações verbais, as quais foram obtidas através de entrevistas com os representantes da Administração.
- Este laudo está baseado em documentos e informações, fornecidos pela sua administração da entidade objeto deste laudo., os quais incluem, entre outros, os seguintes:
 - Demonstrações Contábeis
 - Estimativa das vendas e dos custos
 - Estimativa das despesas fixas
 - Fluxo de Caixa Realizado do passado
 - Proposta de pagamento do quadro geral de credores
- O responsável pela realização deste trabalho é: **JOSÉ VITTORATO NETO**, Contador CRC-SP 1PR 016.325/T-o

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O Plano de Recuperação tem como objetivo viabilizar, com base na Lei de Recuperação de Empresas, a solução da crise financeira, visando preservar a sua função social de gerar recursos, riquezas, empregos, trabalho e tributos.

Em outras palavras, o Plano de Recuperação tem como meta principal a manutenção da atividade produtiva, visando crescer indefinidamente no tempo até atingir a perenização, respeitando sua filosofia e os seus princípios e, ainda, atendendo os requisitos exigidos pelos seus Clientes, Acionistas, Empregados, Fornecedores, Governo e Meio Ambiente Físico e Social.

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A Lei de Recuperação Judicial trouxe relevantes inovações para o cenário empresarial, visando proteger temporariamente empreendimentos viáveis que se encontram em situação financeira crítica.

Entre estes instrumentos está o plano de recuperação judicial que, votado, transfere aos credores a chance de tomar decisões quanto à cota de sacrifício a que cada um pode ou quer se submeter, a fim de permitir a continuidade das atividades ou a sua liquidação imediata.

Todavia, a definição do plano de recuperação judicial deve sempre levar em conta a manutenção da atividade produtiva, a fim de que o devedor possa permanecer atuando enquanto paga suas dívidas.

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nestes termos, o plano evita a alternativa de liquidação forçada da atividade empresarial, bem como a divisão e liquidação dos ativos vinculados, cujo caminho sempre se mostrou ineficaz para solucionar os problemas financeiros.

Para tanto, o plano de recuperação judicial deve esclarecer as medidas de reestruturação organizacional e administrativa que a atividade pretende promover.

Isto pressupõe, inclusive, a desoneração do fluxo de caixa pela possibilidade de pagamento em produto, bem como o acesso a novos créditos, tudo a fim de organizar os custos estruturais e permitir maiores e melhores resultados de caixa livre.

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
OBJETIVO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Também é pelo plano de recuperação judicial que o devedor deve buscar atender os interesses de seus credores, todavia, com a possibilidade de permanecer trabalhando, produzindo, gerando resultados positivos, renda, empregos e com isso aumentar seu valor econômico agregado, preservando os postos de trabalho existentes, e ainda, incentivando a atividade econômica.

Portanto, o objetivo do plano de recuperação judicial é informar ao mercado a forma que o devedor pretende realizar o reerguimento de seu negócio, com a minimização de perdas dos envolvidos, com o devido esclarecimento da forma de pagamento de seu passivo.

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PRINCÍPIOS E PREMISSAS

- 1) O avaliador não têm interesse, direto ou indireto, na empresa, bem como não há evidência de conflito de interesses.

2) O avaliador é de opinião que a avaliação e a conclusão expressas, neste Laudo, estão baseadas em informações, diligências, entrevistas, pesquisas e levantamentos, que são verdadeiros e corretos.

3) O avaliador assume como verdadeiras e corretas todo o conjunto de informações escritas e verbais que foram recebidas da Administração da entidade objeto deste laudo, cujas fontes estão referidas expressamente neste Laudo.

4) O avaliador descreve, expressamente, todas as condições em que as metodologias foram adotadas, visando adequar o contexto da avaliação e a conclusão deste Laudo
- 5) Este Laudo foi elaborado com base nos pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), e Normas Brasileiras de Contabilidade.

6) Os administradores não impuseram nenhum obstáculo ou limitações à elaboração deste Laudo.

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
ETAPAS PARA A IMPLANTAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

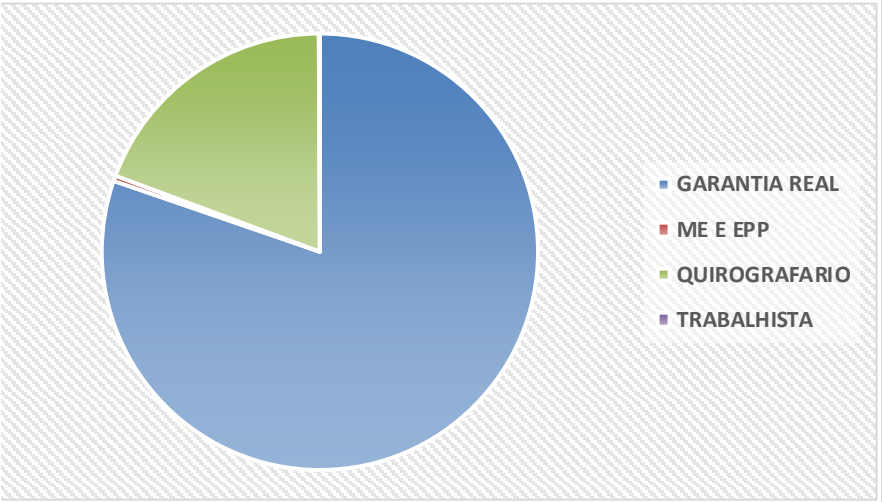
1. ELABORAR O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
2. REESTABELECE O NEGÓCIO.
3. ESTUDAR A CRIAÇÃO DE NOVAS MODALIDADES DE ATUAÇÃO.
4. FAZER REAVALIAÇÃO D OS SEUS ATIVOS INTANGÍVEIS
5. FAZER A GESTÃO DA EMPRESA.
6. FAZER INVESTIMENTOS PARA REPOSIÇÃO.
7. GERAR DE MANEIRA CONSISTENTE, AO LONGO DO TEMPO, MARGEM DE CAIXA OPERACIONAL POSITIVA.
8. OBTER, REMUNERAR E DEVOLVER OS NOVOS EMPRÉSTIMOS DE CAPITAL DE GIRO
9. EFETUAR A AMORTIZAÇÃO DA DÍVIDA NOVADA PELA ASSEMBLÉIA DE CREDORES

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PROCEDIMENTOS TÉCNICOS DE ELABORAÇÃO DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

1. CONHECER O “NEGÓCIO” E SEUS PROCESSOS DETALHADOS DE NEGÓCIO.
2. BUSCAR INFORMAÇÕES DETALHADAS COM OS RESPONSÁVEIS DAS OPERAÇÕES.
3. FRACIONAR O FLUXO DE CAIXA EM DIVERDLOS FLUXOS E MAPAS AUXILIARES, POR PROCESSO DE NEGÓCIO E POR TIPO DE ENTRADA E SAÍDA DE CAIXA.
4. IDENTIFICAR A RELAÇÃO ENTRE OS PRINCIPAIS EVENTOS ECONÔMICOS E O EVENTOS FINANCEIROS DAS OPERAÇÕES DAS EMPRESA.
5. UTILIZAR A SÉRIE DE VALORES HISTÓRICOS E CENÁRIOS FUTUROS PARA ESTABELECEER AS PREMISSAS
6. REDUZIR O RISCO E A INCERTEZA: ADOTAR UMA ABORDAGEM CONSERVADORA E USAR ANÁLISE DE SENSIBILIDADE (O QUE ACONTECE SE).

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
QUADRO GERAL DE CREDITORES - RESUMO

Classificação dos Créditos	Valor da Dívida a ser Novada	
GARANTIA REAL	-R\$	44.090.392,63
ME E EPP	-R\$	218.645,00
QUIROGRAFARIO	-R\$	10.575.534,45
TRABALHISTA	-R\$	43.968,00
Total	-R\$	54.928.540,08



GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
MONTAGEM ARITMÉTICA DO FLUXO DE CAIXA PROJETADO

1. LANÇAR O SALDO INICIAL DE POSIÇÃO FINANCEIRA.
2. PREVER A GERAÇÃO LIVRE DE CAIXA
3. PREVER A OBETENÇÃO DE EMPRÉSTIMOS DE CAPITAL DE GIRO
4. PREVER A LIQUIDAÇÃO DA DÍVIDA NOVADA PELO CAIXA.
5. PREVER A PROVISÃO PARA CONTINGÊNCIAS E RISCOS.
6. PREVER O PAGAMENTO DO PASSIVO TRIBUTÁRIO
7. APURAR SALDO PARCIAL.
8. PREVER MOVIMENTO LÍQUIDO DE APLICAÇÕES FINANCEIRAS
9. APURAR AS RECEITAS FINANCEIRAS.
10. APURAR O SALDO FINAL DE CAIXA

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS – PROJETADA PARA 12 ANOS
(GERAÇÃO OPERACIONAL DE CAIXA) E FLUXO DE CAIXA GERAL

FLUXO DE CAIXA GERAL - PROJETADO
PROJEÇÃO DO PERÍODO DE 12 ANOS APÓS A APROVAÇÃO DO PLANO DE RECUPERAÇÃO
VALORES EXPRESSOS EM REAIS

HISTÓRICO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12	TOTAL
SALDO INICIAL	-	506.032	1.050.201	1.157.804	1.265.407	1.373.010	1.480.613	1.588.216	1.695.819	1.803.421	1.911.024	2.018.627	-
GERAÇÃO LIVRE DE CAIXA	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	550.000	6.600.000
PAGTO LISTA DE CREDITORES	(43.968)	(5.831)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(442.397)	(4.473.770)
SALDO FINAL	506.032	1.050.201	1.157.804	1.265.407	1.373.010	1.480.613	1.588.216	1.695.819	1.803.421	1.911.024	2.018.627	2.126.230	2.126.230

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PLANO DE RECUPERAÇÃO
CONSTATAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial, conclui-se que as premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade.

Assim sendo, o Plano de Recuperação Judicial demonstra, pelo seu fluxo de caixa projetado, que a geração livre de caixa, o know-how do Recuperando e as medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, têm a capacidade de fazer frente às amortizações da dívida novada a ser aprovada na assembleia de credores, possibilitando assim reestruturação do passivo indicado, atendendo o dispositivo no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira.

O parecer técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira se deu através da modelagem das projeções financeiras, embasadas nas informações e premissas fornecidas pelo Recuperando e, como resultado da modelagem, apontou-se o indicativo de potencial de geração de caixa e consequentemente a capacidade de amortização da dívida nos prazos propostos.

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PLANO DE RECUPERAÇÃO
CONSTATAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

As projeções também foram realizadas com base nas expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo. Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas poderão destoar os resultados apresentados neste laudo.

Assim, considerando todos estes elementos, **foi constatado que as premissas e estratégias adotadas no plano de pagamento permitem concluir pela capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas**, sendo uma atividade viável, passível de recuperação e de perpetuidade do negócio.

Essa capacidade de geração livre de caixa demonstrada no Plano de Recuperação **comprova a sua viabilidade econômica e financeira.**

GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PLANO DE RECUPERAÇÃO
CONSTATAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

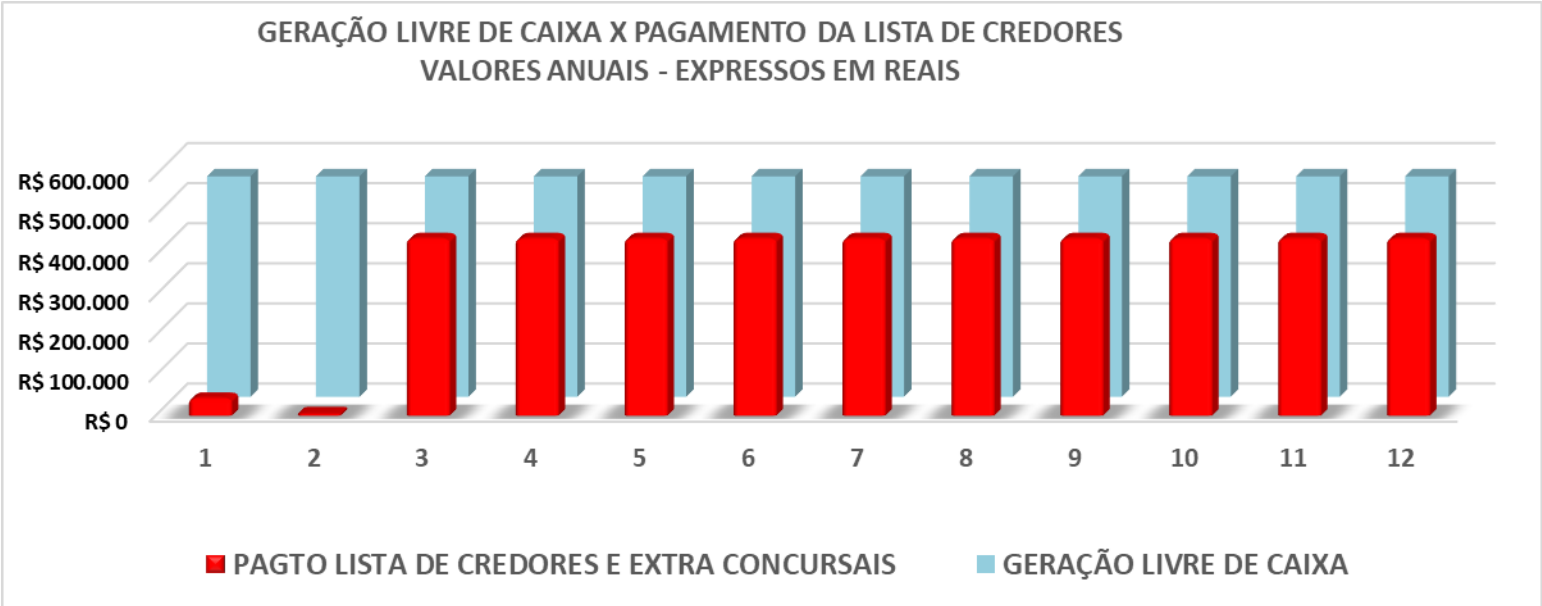
Essa capacidade de geração livre de caixa demonstrada no Plano de Recuperação e de geração de saldos positivos finais de caixa comprova a sua viabilidade econômica e financeira.

Ou seja, considerando todos estes elementos, acima descritos, foi constatado que as premissas e estratégias adotadas no plano de pagamento permitem concluir pela capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas, sendo uma atividade viável, passível de recuperação e de perpetuidade do negócio.

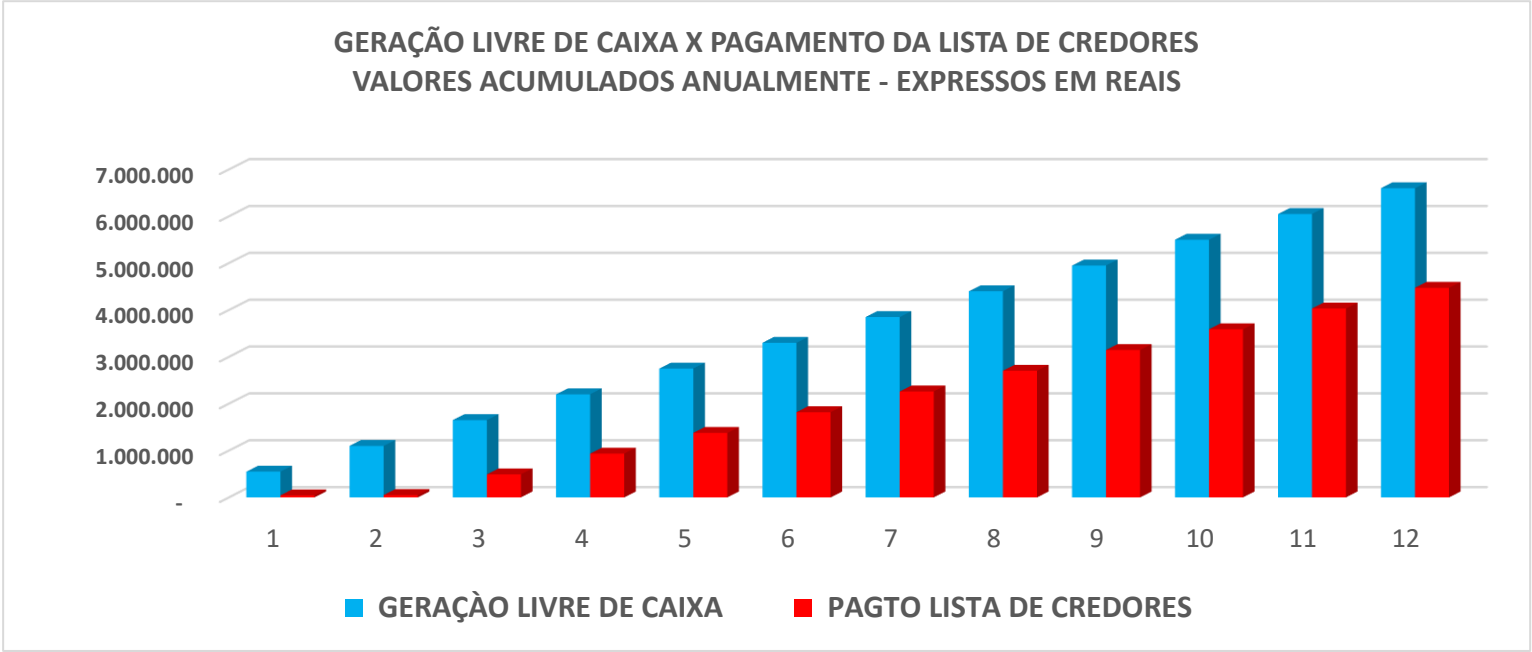
Importante ressaltar que o plano se apresentou viável considerando a adoção de todas as medidas aqui apresentadas, rememorando que adoção de tais medidas e premissas e o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial são de plena responsabilidade do recuperando.

Neste sentido, o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra viabilidade econômica e financeira, pois a análise das informações apresentadas, a constatação da coerência das premissas e projeções financeiras, e da real possibilidade de pagamento aos Credores sugerem que este Plano é factível, consistente e viável sob o aspecto econômico, financeiro e negocial.

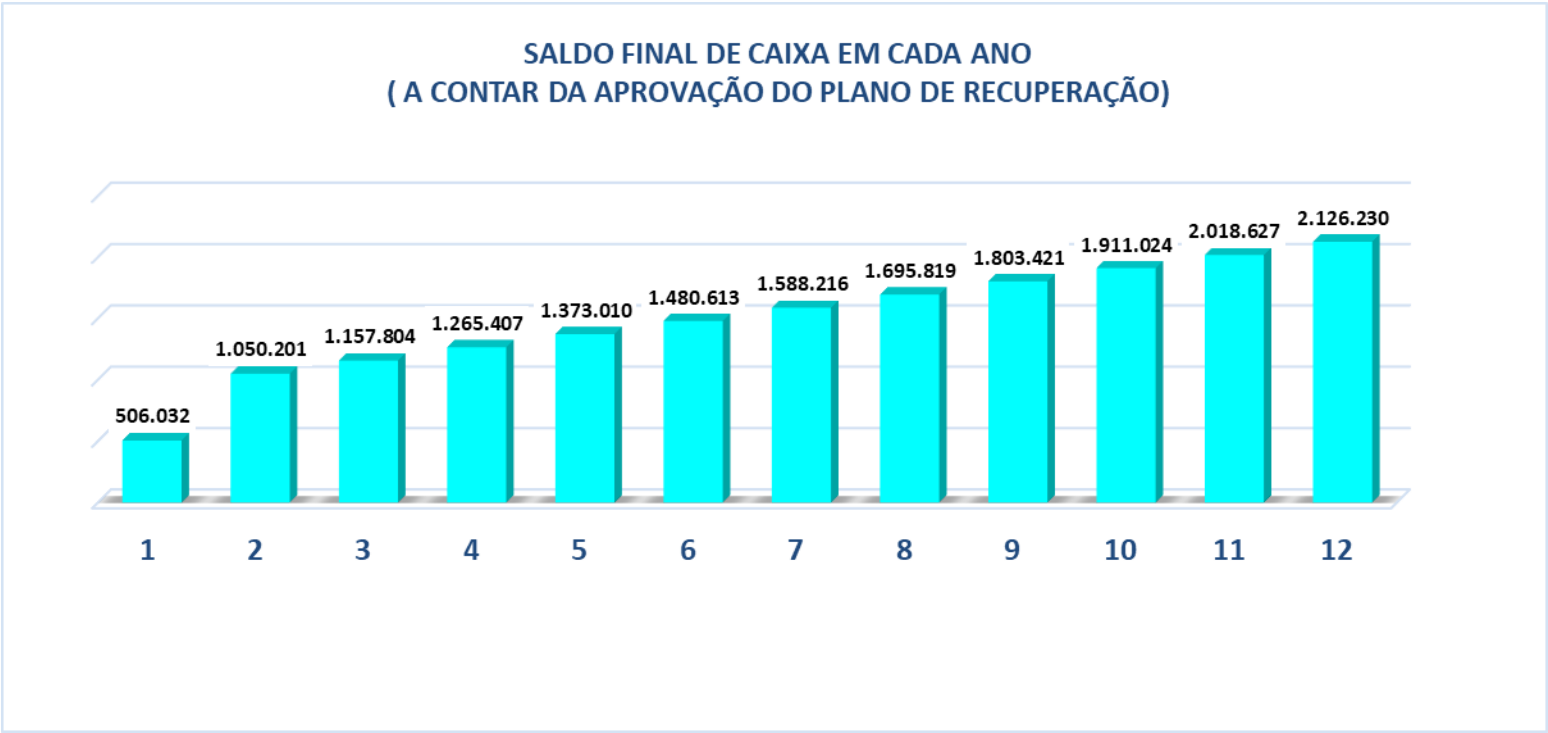
GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PLANO DE RECUPERAÇÃO
CONSTATAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA



GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PLANO DE RECUPERAÇÃO
CONSTATAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA



GRUPO FERRI
LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA
PLANO DE RECUPERAÇÃO
CONSTATAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA



INFORMAÇÕES SOBRE O PERITO
JOSÉ VITTORATO NETO
CONTADOR - CRC-SP 1PR 016.325/T-0

Possui 35 anos de experiência em Finanças Empresarias, Fusões & Aquisições, Auditoria, Perícia Contábil, Recuperação Judicial de Empresas e Avaliações Econômico Financeiras de Empresas & Projetos e, mais recentemente, Avaliação de Bens do Ativo Imobilizado em função dos princípios contábeis internacionais (avaliação ao valor justo).

Participou em diversos processos de fusão e aquisição, planejamento estratégico, reestruturação societária, entre outros, bem como avaliação de negócios e de ativos intangíveis, atuando sempre como responsável técnico.

Especificamente nos processos de Fusões & Aquisições, executou as seguintes etapas:

- i. Diagnóstico Preliminar;
- ii. Avaliação da Empresa ("Valuation");
- iii. Avaliação de potenciais compradores/investidores;
- iv. Elaboração do Memorando de Informações;
- v. Assessoria na Negociação;
- vi. Execução ou Acompanhamento do Due Diligence;
- vii. Assessoria na elaboração do acordo de compra e venda de cotas/ações.

Formação Educacional: Bacharel em Ciências Contábeis – Universidade São Judas, Mestrando em Controladoria e Finanças na PUC SP , Mestrando em Controladoria na PUC SP e possui ainda Pós-Graduação em Administração de Empresas no CEAG- EAESP - FGV.



JVN Consultores EIRELI
CNPJ 32.296.198/0001-99
São Paulo - SP e Cuiabá – MT
Fone : 11 993200699
Fone 65 999533500



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

FAZENDA BOM FUTURO

MATRÍCULAS 15.437 e 15.531
CAIAPÔNIA GO

PROPRIETÁRIO: Marcos Roberto Ferri e Genir Luiz Ferri

CUIABA/MT
JUNHO – 2024

65 3052-4749
Rua Mistral, nº 222 | Sala 610, Torre A, Bom Clima, Cuiabá-MT | Cep 78048-222
contato@axis-cpe.eng.br | www.axis-cpe.eng.br



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01



ÍNDICE

SUMÁRIO EXECUTIVO 2

1 OBJETIVO E FINALIDADE..... 4

2 NORMAS E TÉCNICAS UTILIZADAS..... 4

3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO 5

4 METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DO VALOR 16

5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM 27

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO 29

7 CONSIDERAÇÕES 30

8 TERMO DE ENCERRAMENTO..... 31

ANEXOS

ANEXO - LOCALIZAÇÃO

ANEXO - USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

ANEXO - PEDOLOGIA

ANEXO - METODOLOGIA E CRITÉRIOS

ANEXO - RELATÓRIO INFER 32® - MODO DE ESTATÍSTICA INFERENCIAL

ANEXO - CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO - CUB/M²

ANEXO – TABELA DE DEPRECIAÇÃO DE HEIDECK





Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01

SUMÁRIO EXECUTIVO

Solicitante:	Ana Paula Ferri e outros
Propriedade:	Fazenda Bom Futuro e Bom Futuro II
Proprietários:	Marcos Roberto Ferri e Genir Luiz Ferri CPF 993.021.361-91 / 211.155.329-87
Localização:	Caiapônia – GO
Confrontantes:	- Norte - Sul - Leste - Oeste Fazenda Campo Alegre Fazenda Campo Belo Fazenda Três Jotas Córrego Varão
CNS:	02.532-0
Matrícula nº:	15.437/ 15.531
Área Total ha (conf. matrícula):	250,0427
Cód. Imóvel (SNCR/INCRA):	950.165.177.881-8 e 950.130.303.291-8
Código SIGEF:	515eef32-ca30-417a-b50b-ec6cf89607c6 (Matr. 15.437) 4d4bbe07-5701-4a9a-8bc6-89f61f0533a8 (Matr. 15.531)
Status da Certificação:	Averbada
CAR:	GO-5204409-4E9C8E6037124DB2A4E4FB8234N117C5(Mat. 15.437) GO-5204409-15CAAD140D014A8A9BF7464D5B7A8D76(Mat. 15.531)
Área encontrada (imagem):	250,0427
Localidade:	Caiapônia - GO
Roteiro de Acesso:	Partindo de Caiapônia - GO, pela GO-221 (entroncamento BR-158), percorrer 31,8 km sentido Doverlândia e virar à direita em estrada vicinal (52° 01'49,92"O/ 16°45'15,19"S). Daí, percorrer mais 1,25 km até o início da propriedade, coordenadas (52°01'35.93"O/ 16°44'47.24"S).
Cadastro Ambiental Rural	Sim Não
Reserva Legal (RL) averbada	Sim Não
APP Degradada	Sim Não
Reserva Legal Deficitária	Sim Não



Resumo de Valores
Valor do Imóvel por Hectare (R\$): R\$ 90.948,41 (NOVENTA MIL NOVECENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS)
Valor de Mercado – Valor Total do Imóvel – VTI (R\$): 22.740.984,94 (VINTE E DOIS MILHÕES SETECENTOS E QUARENTA MIL NOVECENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS)
Valor de Liquidação Forçada – VLF (R\$): Não se aplica
Todos os valores indicados consideram o imóvel livre de qualquer ônus, posse, domínio, hipoteca ou desapropriações que possam restringir sua comercialização e para a finalidade específica desta avaliação, com data base de junho-2024
Liquidez de Mercado Apresenta liquidez média para comercialização ou arrendamento, com prazo médio para comercialização estimado em 24 meses.
Grau de Fundamentação: II
Grau de Precisão: III
Data e Assinatura: Cuiabá-MT, 11 de junho de 2.024.



1 OBJETIVO E FINALIDADE

Determinação do valor de mercado¹ do imóvel rural denominado Fazenda Bom Futuro localizada na zona rural do município de Caiapônia GO, com área total de 250,0427 hectares, sendo 185 hectares explorados com agropecuária – cultivo de soja/milho e pecuária – 7,5427 com estradas e sede, e 57,5 hectares cobertos com vegetação original.

Este laudo tem como finalidade Instruir precesso judicial

2 NORMAS E TÉCNICAS UTILIZADAS

Para elaboração do presente laudo de avaliação foram utilizadas como referências técnicas e fontes de consulta:

- Normas ABNT 14.653-1 e 14.653-3.
- Matrículas 14.471 e 15.531 do Cartório de Registro de Imóveis de Caiapônia - GO.
- Publicações especializadas.
- Visitas a imobiliária.
- Informações disponíveis na Web.
- Entrevistas à corretores.
- Software Infer32® para desenvolvimento da inferência estatística.

¹ Entende-se por valor de mercado de um bem a quantia mais provável pela qual um bem seria transacionado no mercado (ABNT NBR 14.653:1 - Procedimentos Gerais - Item 0.3)



3 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL E DA REGIÃO
3.1 DADOS CADASTRAIS

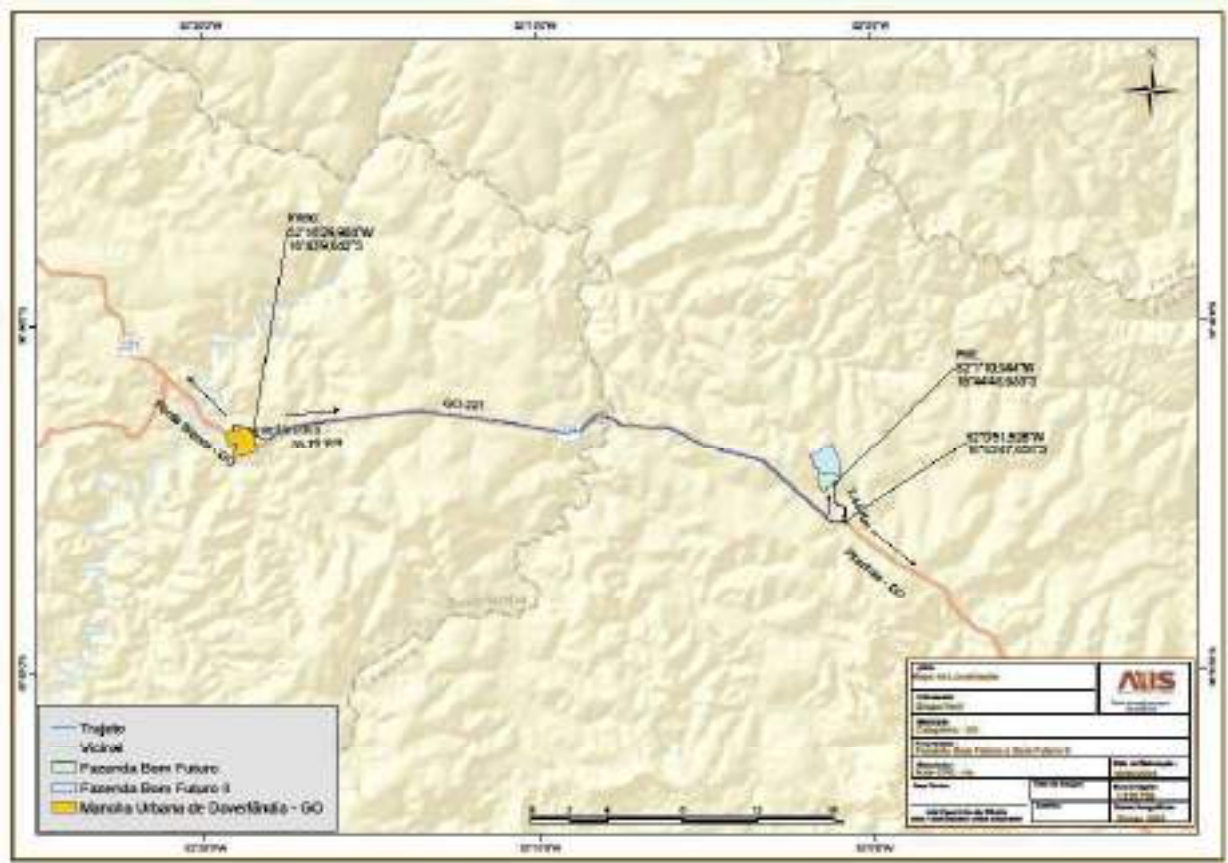
Solicitante:	Ana Paula Ferri e outros
Propriedade:	Fazenda Bom Futuro e Bom Futuro II
Proprietário:	Marcos Roberto Ferri e Genir Luiz Ferri CPF 993.021.361-91 / 211.155.329-87
Localização:	Caiapônia – GO
Confrontantes:	- Norte Fazenda Campo Alegre - Sul Fazenda Campo Belo Fazenda Três Jotas - Leste Córrego Varão - Oeste Fazenda Campo Alegre
CRI:	Serviço de Registro de Imóveis de Caiapônia - GO
CNS:	02.532-0
Matrículas nº:	15.437 e 15.531
Área Total ha (conf. matrícula):	250,0427
Cód. Imóvel (SNCR/INCRA):	950.165.177.881-8 e 950.130.303.291-8
Código SIGEF:	515eef32-ca30-417a-b50b-ec6cf89607c6 (Matr. 15.437) 4d4bbe07-5701-4a9a-8bc6-89f61f0533a8 (Matr. 15.531)
Status da Certificação:	Averbada
CAR:	GO-5204409-4E9C8E6037124DB2A4E4FB8234N117C5(Mat. 15.437) GO-5204409-15CAAD140D014A8A9BF7464D5B7A8D76(Mat.15.531)
Área encontrada (imagem):	250,0427
Classificação do Imóvel Rural:	
a) Quanto a Dimensão	Pequena Propriedade Rural. O tamanho do Módulo Fiscal (MF) é variável para cada município. Para o município de Caiapônia - GO o módulo fiscal corresponde a 60 ha, sendo assim, a Fazenda Bom Futuro e Bom Futuro II possuem juntas 4,1642 MF (Lei nº 6.746/1979)
b) Quanto a Exploração	Propriedade agropecuária, sendo explorado o cultivo de grãos (soja/milho) e pecuária

3.2 ENDEREÇO/ACESSO

- Localidade:
Rodovia GO-221 – Zona Rural de Caiapônia - GO.
- Roteiro de Acesso:
Partindo de Caiapônia - GO, pela GO-221 (entroncamento BR-158), percorrer 31,8 km sentido Doverlândia e virar à direita em estrada vicinal (52° 01'49,92"O/ 16°45'15,19"S). Daí, percorrer mais 1,25 km até o início da propriedade, coordenadas (52°01'35.93"O/ 16°44'47.24"S).



- Referência Google Maps:



Roteiro de Acesso – Fazenda Bom Futuro (vide Mapa de Localização, anexo)

- Coordenadas Geográficas

1)	16°55'57.48"S 51°49'28.81"O	Saída de Caiapônia – GO, Rodovia GO-221
2)	16°45'15,19"S 52° 01'49,92"O	Entrada a Direita em estrada vicinal
3)	16°44'47.24"S 52°01'35.93"O	Início da propriedade
4)	16°44'21.21"S 52°01'17.46"O	Coordenada Central

3.3 CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

Caiapônia, localiza-se na Microrregião Sudoeste de Goiás e Região Imediata de Jataí-Mineiros, latitude 16°57'27.95"S, longitude 51°48'45.15"O e altitude de 710 metros. Dista aproximadamente 335 km da capital, Goiânia. Possui uma extensão territorial de 8.627,961 km² e conta com 16.513 habitantes (IBGE, 2022). Sua base econômica é formada principalmente pela agricultura (soja e milho) e pecuária (cria, recria e engorda). Caiapônia entre 2013 e 2017, segundo dados do IBGE, obteve um incremento de quase R\$ 8 milhões nas receitas do município. O agronegócio se destaca como a principal fonte de renda para a população, tendo só na produção de soja e milho alcançado quase R\$ 730 milhões.

Faz limites com os municípios de Arenópolis, Baliza, Bom Jardim de Goiás,

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01



Doverlândia, Ivolândia, Jataí, Mineiros, Montividiu, Palestina de Goiás, Piranhas, Portelândia e Rio Verde.

A principal via que corta o município é a BR-158, no sentido Norte-Sul e dá ligação à cidade de Jataí que é um grande centro urbano da região. O município ainda conta com rodovias estaduais (GO-184, GO-221 e GO-341). As rodovias estaduais e a rodovia federal possuem boas condições de trafegabilidade durante todo o ano.

3.4 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Localização:

Rodovia GO-221 – Zona rural de Caiapônia – GO.

- Solos:

Identificado no imóvel, o tipo de solo denominado LVd - Latossolos Vermelhos Distróficos e Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico.

Ambos os solos são de textura argilosa e possuem baixa saturação por bases, são solos profundos e se bem manejados tem ótimo potencial produtivo.

- Relevo:

Localiza-se na formação geológica denominado Coberturas não dobradas de Fanerozóico. Bacia Mesozóica Parecis. Relevo denominado Chapada dos Parecis.

No imóvel predomina a topografia plana, porém em uma porção da área o relevo apresenta-se ondulado.

- Vegetação:

O município de Caiapônia localiza-se em uma região que apresenta o bioma Cerrado. Que recobre praticamente todo o Estado de Goiás.

- Hidrografia:

Caiapônia está inserida em três bacias hidrográficas, sendo que o imóvel está inserido na bacia do Alto Araguaia.

O imóvel em sua divisa oeste é banhado pelo córrego Varão.

Caiapônia	■ Rio dos Bois ■ Baixo Paranaíba ■ Alto Araguaia
-----------	--

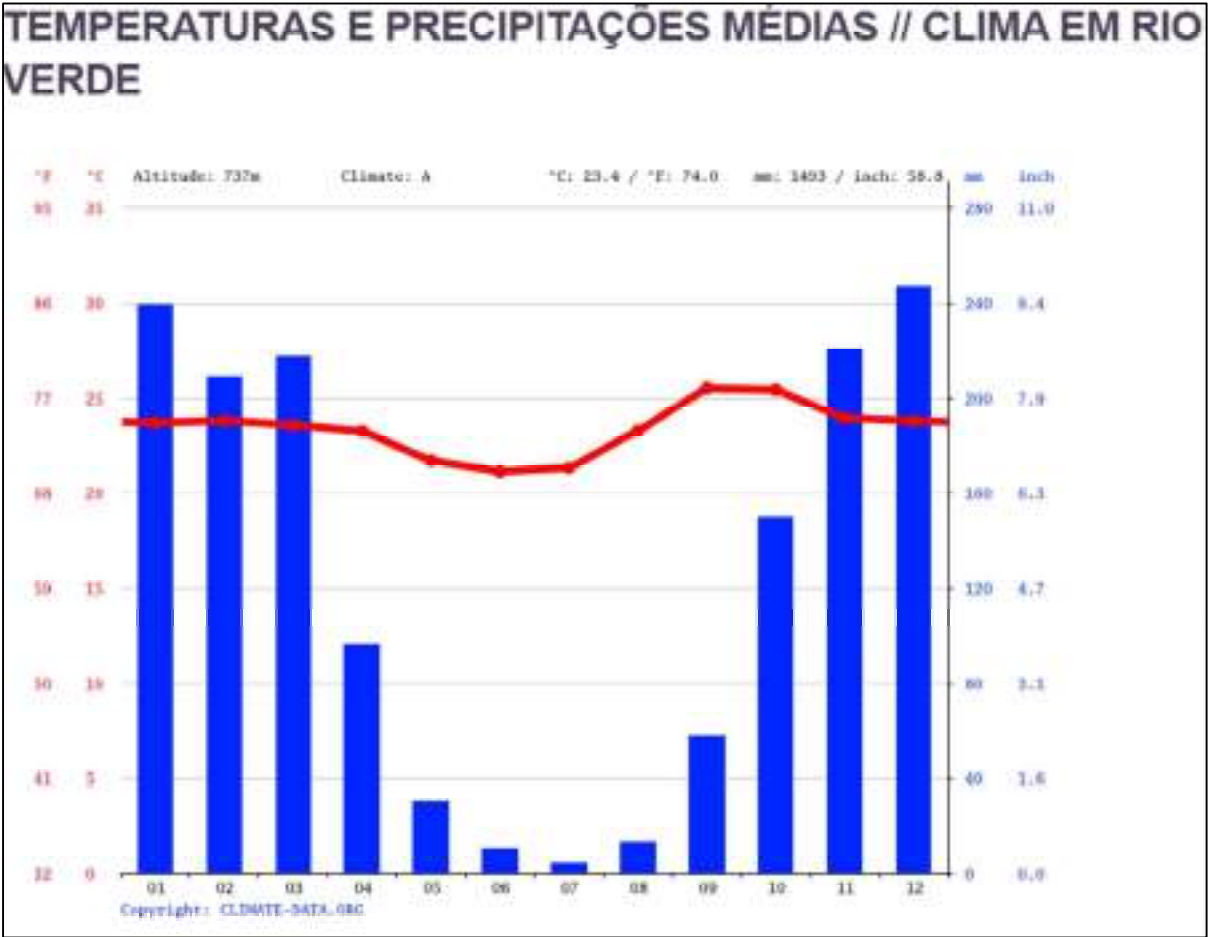
- Climatologia:

O clima é Tropical, semiúmido, com 4 a 5 meses secos e médias de temperatura sempre acima de 20°C. A precipitação média fica entre 1500mm e 1600mm anuais concentradas entre outubro e abril.



Os dados encontrados são de Rio Verde, mas correspondem ao clima do município em estudo.

<https://pt.climate-data.org/america-do-sul/brasil/goias/rio-verde-4473/#climate-graph>



- Ocupação da Fazenda:

O imóvel possui 250,0427 hectares dos quais 185 hectares explorados com atividade agropecuária (cultivo de grãos e pecuária). Possui aproximadamente 57,5 hectares cobertos com vegetação original averbados a título de Reserva Legal, conforme Termos de Responsabilidade de Averbação de Reserva Legal citados nas averbações AV-04 da matrícula 15.437 e AV-02 da matrícula 15.531.

Especificação	Área (ha)
Área Explorada (Lavoura e Pecuária)	185,00
Vegetação Original*	57,50
Área Total	250,0427

- Benfeitorias Existentes no Imóvel:

a) Reprodutivas (culturas, pastagens, reflorestamento, dentre outros)

Não contemplados nessa avaliação.

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAJAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01



b) Não Reprodutivas (construções)

O conjunto de construções da Fazenda Bom Futuro é formado por casa sede, 3 câmaras frias, unidade de recebimento e armazenamento de grãos com balança rodoviária, escritório, dormitório, placas solares, cerca, pátio para lavar maquinário, posto de combustível, barracões, depósito, 3 casas para funcionários e gerador elétrico à diesel.

Nr	Descrição	Área (m²)	Estado de Conservação
01	Sede: 4 Cômodos (sala de reunião, toalhete, almoxarifado e escritório), em concreto Pré-moldado, fechamento lateral de tijolo, reboco e pintura básica PVA, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, janelas de vidro, piso em cerâmica, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular)	90	Regular
02	Câmera Fria (Biológico):	48	Regular
3.1	Unidade de Beneficiamento de Sementes com Moega: Estrutura metálica, fechamento lateral telha de amianto e bloco de concreto, estrutura da cobertura em metal e cobertura de telha de cimento amianto, moega, piso em concreto, instalações elétricas (fios de cobre revestidos em PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular). Composta pelos seguintes equipamentos: - Secador : - Pré-limpeza: - Silo Pulmão	696	Entre Novo e Regular
3.2	Câmara Fria A	316	Entre Novo e Regular
3.3	Câmara Fria B	300,2	Entre Novo e Regular
04	Silo: Metal	A:176 H: 176	Entre Novo e Regular
5.1	Balança Marca: Capital	118,8	Entre Novo e Regular
5.2	Escritório da balança: em concreto Pré-moldado, fechamento lateral de tijolo, reboco e pintura básica PVA, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, janelas de vidro, piso em cerâmica, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular)	21	Entre Novo e Regular
06	Dormitório: 8 Dormitórios com 4 banheiros externos, em concreto Pré-moldado, fechamento lateral de tijolo, reboco e pintura	214,5	Entre regular e

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01



	básica PVA, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, janelas de vidro, piso em cerâmica, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular)		necessitando reparos simples
7.1	Unidade de Placa Solar A	76	Entre Novo e Regular
7.2	Unidade de Placa Solar B	76	Entre Novo e Regular
08	Galpão: Em concreto Pré-moldado, fechamento lateral telha de amianto e bloco de concreto, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, piso em concreto, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo)	360	Regular
09	Cerca: Distância entre palanques 6m com 5 fios Tela com palanques de concreto	988 233	Regular Regular
10	Lava a Jato: Pátio em Concreto com a estrutura da Rampa em concreto	281,2	Regular
11	Posto de Combustível: Em concreto Pré-moldado, fechamento lateral com grade e bloco de concreto, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, piso em concreto, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC)	123	Regular
12	Barracão: Em concreto Pré-moldado, fechamento lateral telha de amianto e bloco de concreto, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, piso em concreto, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo)	840	Regular
13	Depósito: Em estrutura metálica, fechamento lateral com grade e bloco de concreto, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, piso em concreto	40	Regular
14	Barracão: Somente com estrutura metálica e estrutura da cobertura é metálica e cobertura de aço galvanizado, sem fechamento lateral	120	Entre regular e necessitando reparos Simples
15	Casa 01 Em concreto Pré-moldado, fechamento lateral de tijolo e pintura básica PVA, estrutura da cobertura é metálica e cobertura de telhas de barro, janelas de metal, piso em cerâmica, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular)	74	Entre regular e necessitando reparos simples
16	Casa 02	145	Entre regular e

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01



	Em concreto Pré-moldado, fechamento lateral de tijolo e pintura básica PVA, estrutura da cobertura é de madeira e cobertura de telhas de barro, janelas de metal, piso em cerâmica, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular)		necessitando reparos simples
17	Casa 03 em concreto Pré-moldado, fechamento lateral de tijolo e pintura básica PVA, estrutura da cobertura é de madeira e cobertura de telhas de barro, janelas de vidro, piso em cerâmica, instalações elétricas (fios de cobre revestido com PVC, lâmpadas de baixo consumo), instalações hidráulicas (louças e metais tipo deca, padrão popular), piscina	192	Regular
18	Gerador Marca: dcco		Regular

¹ Conforme Tabela de Depreciação de Hoss-Heidecke (anexa)

O detalhamento dessas construções e sua avaliação é apresentado no item 5.2.2 deste laudo de avaliação.

- Obras e Trabalho de Melhoria da Terra (correção e adaptação do solo)
O valor referente à melhoria da terra não foi subtraído dos dados amostrais, ficando embutido no valor da terra.

- Estradas
Possui estradas internas bem conservadas e com boas condições de trafegabilidade.

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:01



3.5 ANÁLISE DO PASSIVO AMBIENTAL

- Área de Reserva Legal - ARL
O imóvel está localizado em região coberta pelo bioma Cerrado. Possui 53,8856 hectares cobertos com vegetação original que são mantidos a título de área de reserva legal.
- Área de Preservação Permanente - APP
Existem córregos e nascentes no interior do imóvel avaliando. As áreas de APP são mantidas conforme exigido pela legislação vigente. O imóvel avaliando possui 11,6274 ha de APP.
- Área de Preservação Permanente Degradada – APPD
Não identificado no imóvel área de preservação permanente degradada – APPD.
- Cadastro Ambiental Rural
O imóvel está incluído no Cadastro Ambiental Rural, conforme definido no Código Florestal (Lei Federal nº 12.651 de 25/05/2012), sob códigos:

Matrícula	Código CAR
15.437	GO-5204409-4E9C8E6037124DB2A4E4FB8234N117C5
15.531	GO-5204409-15CAAD140D014A8A9BF7464D5B7A8D76

- Certificação SIGEF
Com relação a Lei nº 10.267/01, regulamentada pelos Decretos nº 4.449/02 e nº 5.580/05, o imóvel está certificado no Sistema Geodésico Brasileiro, sob códigos:

Matrícula	Código SIGEF
15.437	515eef32-ca30-417a-b50b-ec6cf89607c6
15.531	4d4bbe07-5701-4a9a-8bc6-89f61f0533a8



4 METODOLOGIA PARA APURAÇÃO DO VALOR

A descrição completa da metodologia para a avaliação da Fazenda Bom Futuro conforme a ABNT 14.653:3 é detalhado no “Anexo Metodologia e Critérios”.

4.1 – DA TERRA

Os dados da amostra utilizada para a avaliação da terra foram obtidos através de pesquisa realizada na região geoeconômica do imóvel avaliando, nos dias em 09 e 10 de junho de 2.024. São dados de oferta, conforme a tabela apresentada mais adiante.

Os valores dos anúncios indexados a saca de soja (60 kg), utilizou-se a cotação média de R\$ 116,00 (CENTO E DEZESSEIS REAIS) por saca, conforme cotação para a região no dia 10 de junho de 2.024.

Para correção de possíveis superestimativas do mercado foi aplicado no valor do anúncio (V.U/ha) uma taxa de desconto de 10% e nas transformações de pagamento a prazo e parcelados para pagamento à vista.

As edificações presentes nos dados amostrais, tiveram seus valores subtraídos para que o valor do imóvel refletisse somente as melhorias da terra.



Tabela de Dados Amostrais

Número da Amostra	Informante	Contato	Valor Terra (R\$/ha)	Área (ha)	Relevo Predominante	% Lavoura	IDHM	* Cidade
1	Imobiliária Redentora	(17) 99703-8641	28.615,22	515,4600	suave	0,00	0,693	Caiapônia
*2	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	39.095,50	435,6000	suave		0,693	Caiapônia
3	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	33.433,51	212,9600	suave	0,41	0,693	Caiapônia
4	Grothe e Lima	(12) 98111-5435	13.774,10	798,6000	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
*5	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	64.715,52	1.171,2800	suave	0,62	0,693	Caiapônia
*6	Pointer	(62) 4102-3282	20.076,67	2.008,6000	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
7	Pointer	(62) 4102-3282	17.820,25	968,0000	suave	0,00	0,693	Caiapônia
8	Prime Imóveis	(62) 99994-9312	19.185,36	542,0800	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
9	Pointer	(62) 4102-3282	19.989,25	595,3200	suave	0,17	0,693	Caiapônia
10	Pointer	(62) 4102-3282	21.931,54	179,0800	suave	0,00	0,693	Caiapônia
*11	Pointer	(62) 4102-3282	27.486,72	542,0800	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
12	Pointer	(62) 4102-3282	16.609,95	987,3600	suave	0,00	0,693	Caiapônia
13	Pointer	(62) 4102-3282	47.275,58	409,6576	suave	0,35	0,693	Caiapônia
*14	João Severo	(61) 99623-2323	84.710,74	435,6000	suave	0,52	0,693	Caiapônia
15	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	23.993,60	300,0800	suave	0,32	0,668	Doverlândia
16	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	54.017,72	200,8600	suave	0,00	0,757	Jataí
17	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	15.495,87	183,9200	ondulado	0,00	0,670	Bom Jardim de Goiás
*18	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	15.951,63	164,5600	ondulado	0,00	0,670	Bom Jardim de Goiás
*19	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	15.871,20	139,8760	suave	0,00	0,721	Piranhas
20	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	16.873,28	145,2000	suave	0,00	0,655	Baliza de Goiás
*21	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	153.966,94	425,9200	suave	0,78	0,733	Montividiu
22	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	101.992,69	307,2432	suave	0,80	0,754	Rio Verde
23	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	98.135,80	425,5328	suave	0,75	0,754	Rio Verde
24	Pointer	(62) 4102-3282	74.807,14	488,8400	suave	0,80	0,757	Jataí
* Amostras descartadas na análise estatística por se tratarem de outlier / Variáveis independentes descartadas por insignificância estatística								



Nessa amostra foi aplicado tratamento científico para determinação do modelo de regressão, conforme preconiza o Anexo A da NBR 14.653:3.

4.2 – DAS BENFEITORIAS

4.2.1 – Reprodutivas

Não contempladas nessa avaliação.

4.2.2 – Não Reprodutivas

As benfeitorias que compreendem as construções existentes, foram avaliadas através do custo de reedição e posterior aplicação do método de Hoss-Heidecke, considerando para depreciação o estado de conservação e idade aparente da construção.



Fazenda Bom Futuro – Avaliação das Construções Existentes

Nr	Descrição	Área (m²)	Classificação do CUB	CUB	BDI	Valor de Reposição (R\$)	Estado	Coefficiente Depreciação (Tab Heidecke)	Valor da Depreciação (R\$)	Valor Residual (Reposição - Depreciação) R\$
01	Casa Sede	90	CSL - 8 normal	1.840,09	1,05	173.888,51	Regular	2,52	4.381,99	169.506,51
02	Câmara Fria (Biológico):	48	CSL - 8 normal	1.840,09	1,05	92.740,54	Regular	2,52	2.337,06	90.403,47
3.1	Unidade de Beneficiamento de Sementes:	696		2.900.000,00	1,05	3.045.000,00	Entre Novo e Regular	0,32	9.744,00	3.035.256,00
3.2	Câmara Fria A:	316	CSL - 8 normal	1.840,09	1,05	610.541,86	Entre Novo e Regular	0,32	1.953,73	608.588,13
3.3	Câmara Fria B:	300,2	CSL - 8 normal	1.840,09	1,05	580.014,77	Entre Novo e Regular	0,32	1.856,05	578.158,72
04	Silo Metálico	A:176 H: 176	Na	1.400.000,00	1,05	1.470.000,00	Entre Novo e Regular	0,32	4.704,00	1.465.296,00
5.1	Balança rodoviária:	118,8	Na	135.000,00	1,05	141.750,00	Entre Novo e Regular	0,32	453,60	141.296,40
5.2	Escritório da balança	21	GI	1.044,84	1,05	23.038,72	Entre Novo e Regular	0,32	73,72	22.965,00
06	Dormitório:	214,5	GI	1.044,84	1,05	235.324,09	Entre regular e	8,09	19.037,72	216.286,37

									necessitando reparos Simples				
7.1	Unidade de Placa Solar A	76	Na	54.000,00	1,05	56.700,00	Entre Novo e Regular	0,32	181,44	56.518,56			
7.2	Unidade de Placa Solar B	76	Na	54.000,00	1,05	56.700,00	Entre Novo e Regular	0,32	181,44	56.518,56			
08	Galpão:	360	GI	1.044,84	1,05	394.949,52	Regular	2,52	9.952,73	384.996,79			
09	Cerca: 6m com 5 fios/ Tela com palanque de concreto		Na	49,08 88,11	1,05 1,05	50.915,59 21.556,11	Regular	2,52	1.283,07 543,21	49.632,52 21.012,90			
10	Lava a Jato:	281,2	Na	239,76	1,05	70.791,54	Regular	2,52	1.783,95	69.007,59			
11	Posto de Combustível:	123	CSL - 8 normal	1.840,09	1,05	237.647,62	Regular	2,52	5.988,72	231.658,90			
12	Barracão:	840	GI	1.044,84	1,05	921.548,88	Regular	2,52	23.223,03	898.325,85			
13	Depósito:	40	GI	1.044,84	1,05	43.883,28	Regular	2,52	1.105,86	42.777,42			
14	Barracão:	120	GI	1.044,84	1,05	131.649,84	Entre regular e necessitando reparos Simples	8,09	10.650,47	120.999,37			
15	Casa 01	74	R-1 baixo	1.895,12	1,05	147.250,82	Entre regular e necessitando reparos Simples	8,09	11.912,59	135.338,23			

16	Casa 02	145	R-1 baixo	1.895,12	1,05	288.532,02	Entre regular e necessitando reparos Simples	8,09	23.342,24	265.189,78
17	Casa 03	192	R-1 baixo	1.895,12	1,05	382.056,19	Regular	2,52	9.627,82	372.428,38
18	Gerador	Na	Na	200.362,95	1,05	210.381,10	Regular	2,52	5.301,60	205.079,49

¹ Conforme Tabela de Depreciação de Heidecke (anexa)





5 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM

5.1 TERRA

O valor por hectare praticado na região do avaliando, calculado

Formação dos Valores (Infer 32®)²

através de Modelo de Regressão Linear Múltipla utilizando-se o Infer32®, foi assim determinado:

Estima-se Valor unitário (por hectare para a Fazenda Bom Futuro =

R\$/ha 54.005,75

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II

Para uma Área de 250,0427 hectares, teremos:

Valor de Mercado obtido = 13.503.743,99

5.2 BENFEITORIAS EXISTENTES

5.2.1 Reprodutivas (lavouras e pastagem)

Valor da pastagem em conjunto com o valor da terra e lavouras somente os custos de melhorias.

5.2.2 Não Reprodutivas (construções)

O valor das construções existentes está estimado em R\$9.237.240,95 (NOVE MILHÕES DUZENTOS E TRINTA E SETE MIL DUZENTOS E QUARENTA REAIS E NOVENTA E CINCO CENTAVOS).

² Vide Anexo Infer. 32® - Modo de Estatística Inferencial que compõe este Laudo



5.3 VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O **Valor Total do Imóvel** – calculado conforme normas NBR 14.653:1 e 14.653:3 – a preços de mercado para junho de 2.024, está assim determinado:

Área Total	250,0427 ha
Valor por hectare	R\$ 54.005,75
Valor da Terra	R\$ 13.503.743,99
Construções	R\$ 9.237.240,95
Valor Total do Imóvel	R\$ 22.740.984,94

Valor por hectare do imóvel: R\$ 90.948,41 (NOVENTA MIL NOVECENTOS E QUARENTA E OITO REAIS E QUARENTA E UM CENTAVOS)

Valor Total do Imóvel – VTI (valor de Mercado): R\$ 22.740.984,94 (VINTE E DOIS MILHÕES SETECENTOS E QUARENTA MIL NOVECENTOS E OITENTA E QUATRO REAIS E NOVENTA E QUATRO CENTAVOS)

6 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Negócios realizados não foram identificados através da pesquisa realizada, o mercado imobiliário da região encontra-se pouco movimentado devido a baixa das commodities agrícolas que diminui a demanda por terras. Considerando as características da Fazenda Bom Futuro e a situação mercadológica, consideramos que o imóvel apresenta **liquidez média para comercialização ou arrendamento, com prazo médio para comercialização estimado em 24 meses.**



7 CONSIDERAÇÕES

Este laudo tem por objetivo determinar o valor de mercado do imóvel rural denominado Fazenda Bom Futuro a fim de instruir processo judicial.

Foi desenvolvido conforme recomendações preconizadas nas normas ABNT NBR 14.653 Parte 1 – Procedimentos Gerais (14.653:1) e Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais (14.653:3), Estatuto da Terra – Lei nº 4.504/64, Código Florestal – Lei nº 12.651/12 e legislações correlatas.

Em função da natureza do trabalho não foi verificada a cadeia dominial e titulação, no entanto pela documentação disponível e resultado da vistoria de campo, consideramos que a localização do imóvel, em relação ao seu domínio é correta.

Para o desenvolvimento da avaliação, foram dispensadas as investigações relativas a hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, passivos ambientais ou quaisquer situações que possam prejudicar a comercialização do imóvel. Considerou-se a avaliação do imóvel *ad corpus*.

Não foi realizado levantamento topográfico para comprovação da área do imóvel, a vistoria feita contemplou apenas a comprovação da localização e condições do imóvel avaliando. Isto se deve ao fato de já existir o georreferenciamento homologado junto ao INCRA.

Este laudo é considerado sigiloso e confidencial, não podendo ser utilizado para outra finalidade que não seja a prevista no contrato de serviços.



8 TERMO DE ENCERRAMENTO

O presente laudo de avaliação foi elaborado com isenção de interesses, é independente e totalmente livre de quaisquer vantagens ou envolvimento dos profissionais responsáveis. Foi desenvolvido em conformidade com a norma ABNT NBR 14.653-3.

Nada mais havendo a acrescentar, encerramos o presente laudo de avaliação, composto por 25 páginas e seus anexos.

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



Anexo – Relatório Fotográfico

- Nr 01 Sede:







- Nr 02 - Câmera Fria (Biológico):



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 3.1, 3.2 e 3.3 Unidade de Recebimento de Grãos com Moega:



Unidade de Recebimento de Grãos

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02





Câmera Fria (3.2 e 3.3)



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 04 Silo:





- Nr 5.1 Balança



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 5.2 Escritório da balança:



- Nr 06 Dormitório:





- Nr 7 Unidade de Placa Solar A e b



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 08 Galpão:



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 09 Cerca:



- Nr 10 Lava a Jato:





- Nr 11 Posto de Combustível:



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 12 Barracão:





- Nr 13 Depósito:



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 14 Barracão:



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 15 Casa 01:



- Nr 16 Casa 02:



Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:02



- Nr 17 Casa 03:





Nr 18 Gerador





Anexo – Metodologia e Critérios

1 – Metodologia

Para determinação de valor de mercado da Fazenda Bom Futuro, adotou-se o método evolutivo, preconizado pela ABNT-NBR 14.653 - Partes 1 – Procedimentos Gerais e Parte 3 – Avaliação de Imóveis Rurais.

O método consiste na utilização da comparação de dados de mercado com posterior somatório das benfeitorias existentes no imóvel.

Para determinação do valor da terra adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – MCDDM, ocorrendo o tratamento dos dados através de Regressão Linear Múltipla, que através da comparação de diversos imóveis existentes (amostras) determina o valor de um imóvel específico. Os elementos amostrais foram obtidos através de pesquisa realizada em junho de 2.024, onde levantou-se o preço de imóveis na região geoeconômica da Fazenda Bom Futuro e, a partir desses dados, realizou-se o tratamento estatístico pertinente, conforme a ABNT 14.653-1 e ABNT 14.653:3 e utilizando-se o software Infer32®.

Os valores das edificações foram obtidos através de valores construtivos médios da tabela CUB, pesquisa de mercado e outras publicações pertinentes. Após a constatação do preço de reedição, os valores foram depreciados conforme seu estado de conservação (ou idade aparente), obtendo-se a avaliação de cada componente.

1.1 - Pesquisa de Mercado - Elementos Comparativos

Os elementos amostrais já apresentados em item específico foram obtidos através de pesquisa realizada em junho de 2.024. A pesquisa levantou o preço de imóveis rurais que estão em oferta de venda e/ou transações realizadas no mercado imobiliário da mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

Importante informar que o Valor Unitário/ha (V.U/ha) foi calculado através da aplicação de uma taxa de desconto de 10% sobre o valor declarado para compensar a elasticidade natural das ofertas e nos casos onde existiam edificações o valor foi calculado e subtraído do preço de oferta.

Dessa forma obtivemos o valor por hectare (V.U/ha) dos elementos da amostra, conforme tabela a seguir:



Número da Amostra	Informante	Contato	Valor Terra (R\$/ha)	Área (ha)	Relevo Predominante	% Lavoura	IDHM	* Cidade
1	Imobiliária Redentora	(17) 99703-8641	28.615,22	515,4600	suave	0,00	0,693	Caiapônia
*2	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	39.095,50	435,6000	suave		0,693	Caiapônia
3	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	33.433,51	212,9600	suave	0,41	0,693	Caiapônia
4	Grothe e Lima	(12) 98111-5435	13.774,10	798,6000	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
*5	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	64.715,52	1.171,2800	suave	0,62	0,693	Caiapônia
*6	Pointer	(62) 4102-3282	20.076,67	2.008,6000	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
7	Pointer	(62) 4102-3282	17.820,25	968,0000	suave	0,00	0,693	Caiapônia
8	Prime Imóveis	(62) 99994-9312	19.185,36	542,0800	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
9	Pointer	(62) 4102-3282	19.989,25	595,3200	suave	0,17	0,693	Caiapônia
10	Pointer	(62) 4102-3282	21.931,54	179,0800	suave	0,00	0,693	Caiapônia
*11	Pointer	(62) 4102-3282	27.486,72	542,0800	ondulado	0,00	0,693	Caiapônia
12	Pointer	(62) 4102-3282	16.609,95	987,3600	suave	0,00	0,693	Caiapônia
13	Pointer	(62) 4102-3282	47.275,58	409,6576	suave	0,35	0,693	Caiapônia
*14	João Severo	(61) 99623-2323	84.710,74	435,6000	suave	0,52	0,693	Caiapônia
15	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	23.993,60	300,0800	suave	0,32	0,668	Doverlândia
16	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	54.017,72	200,8600	suave	0,00	0,757	Jataí
17	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	15.495,87	183,9200	ondulado	0,00	0,670	Bom Jardim de Goiás
*18	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	15.951,63	164,5600	ondulado	0,00	0,670	Bom Jardim de Goiás
*19	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	15.871,20	139,8760	suave	0,00	0,721	Piranhas
20	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	16.873,28	145,2000	suave	0,00	0,655	Baliza de Goiás
*21	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	153.966,94	425,9200	suave	0,78	0,733	Montividiu
22	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	101.992,69	307,2432	suave	0,80	0,754	Rio Verde
23	Mil Fazendas	(62) 3626-1000	98.135,80	425,5328	suave	0,75	0,754	Rio Verde
24	Pointer	(62) 4102-3282	74.807,14	488,8400	suave	0,80	0,757	Jataí
* Amostras descartadas na análise estatística por se tratarem de outlier / Variáveis independentes descartadas por insignificância estatística								

Com os dados da amostra devidamente ajustados (fator oferta e valor sem benfeitorias), procedeu-se o tratamento científico através da inferência estatística (modelos de regressão linear) com o uso do software Infer32®.

1.2 - Tratamento dos Dados

Utilizou-se do Método Comparativo de Dados de Mercado para identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento científico dos atributos (variáveis) dos elementos constituintes da amostra com a utilização de metodologia compatível com natureza do bem avaliando, finalidade da avaliação e oferta de mercado, conforme definido na NBR 14.653:1 – Item 7.1.1 e 7.3.1.

Os atributos (variáveis) utilizados para comparar elementos constituintes da amostra foram:

- a) Valor Unitário R\$/ha – Variável Dependente
- b) Área (ha)
- c) Relevo Predominante
- d) % de Lavoura
- e) IDHM



a – Valor Unitário por hectare (V.U./ha)

Refere-se ao preço anunciado na oferta descontado uma taxa de 10% para corrigir superestimativas do mercado e transformados os pagamentos a prazo e parcelados para pagamento à vista (valor presente). Depois foi subtraído o valor das edificações presentes no imóvel para que ficassem somente os valores referentes à terra e às melhorias a ela aplicadas. Esse valor calculado foi dividido pela área total em hectare do elemento amostral, dado origem ao valor unitário por hectare (V.U./ha).

b - Área em hectare

Refere-se a área total em hectares de cada um dos elementos amostrais pesquisados, na forma quantitativa.

c – Relevo Predominante

Variável na forma dicotômica. Os elementos amostrais foram separados conforme a identificação da declividade que mais ocorria em cada imóvel:

- 1 – Suave
- 0 – Ondulado

d - % Lavoura

Variável quantitativa, que expressa em decimais a proporção de área destinada a plantio de grãos em relação à área total do imóvel.

e – IDHM

Variável quantitativa que indica o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal, dado coletado no site do IBGE.

– Atributos do Imóvel Avaliando

- Localização: Caiapônia - GO
- Área de 250,0427 ha.
- Relevo: Suave
- % Lavoura: 0,72
- IDHM: 0,693

– Campo de arbítrio

De acordo com ANEXO A da NBR 14.653-3 o campo de arbítrio corresponde à semi-amplitude de 15% em torno da estimativa pontual adotada. Caso não seja adotada a estimativa pontual o engenheiro de avaliações deve justificar sua escolha.

Na NBR 14.653:1 campo de arbítrio está definido como intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual pode-se arbitrar o valor do bem, desde que justificado pela existência de características próprias não contempladas no modelo.

– Intervalo de confiança

Conforme prevê a ABNT –NBR 14.653-3. Para a amostra pesquisada calcula-se



intervalo de confiança de 80% utilizando Valores Percentis (T_p) para distribuição de *Student*, com “ v ” graus de liberdade ($v = n - 1$). Calculado pela seguinte fórmula:

$$Lc_{(max/min)} = \mu \pm t_c \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}$$

Onde:

μ = média

t_c = valores *percentis* para distribuição “ t ” de *Student*, com “ $n-1$ ” grau de liberdade para confiança de 80%

δ = Desvio padrão

n = número de elemento da amostra



A amplitude do intervalo de confiança para o cálculo do grau de precisão da estimativa é dada pela seguinte fórmula:

$$Amplitude\ Total = \frac{tc \times \frac{\delta}{\sqrt{n-1}}}{\mu} \times 2$$

1.3 - Enquadramento do Laudo de Avaliação

O presente laudo enquadra-se conforme demonstrado abaixo:

Grau de Fundamentação	II
Pontuação Alcançada	13
Grau de Precisão	III
Amplitude do Intervalo de Confiança 80%:	27,38%

Para enquadramento do Laudo quanto ao Grau de Fundamentação, Grau de Precisão foram observados os seguintes critérios, exigidos pela NBR 14.653:3:

a) Grau de Fundamentação

Conforme item 9.3.1 - Tabela 2 - Enquadramento do Grau e item 9.3.4 - Tabela 3 - Pontuação obtida utilizada para o enquadramento do Laudo.

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



Tabela 2 – Grau de Fundamentação no caso de Utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado com Modelos de Regressão Linear (para identificação do valor do imóvel ou do valor da terra nua) (Item 9.3.1 – NBR 14.653:3)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciantes <i>a priori</i>	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	≥ 3(k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2(k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Apresentação do laudo	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida desde que: a) As medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferior à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 30% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo
5	Nível de significância α (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do ensaio F de Snedecor	1%	2%	5%
PONTUAÇÃO ALCANÇADA (ITENS ATENDIDOS DESTACADOS NEGRITO)			13	

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu Grau de FUNDAMENTAÇÃO no caso de utilização de modelos de regressão linear (Item 9.3.4 da NBR 14.653:3)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Pontos mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 5 e 6 no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I
Pontuação Alcançada	13	pontos	
Grau de Fundamentação	II		



b) Grau de Precisão

Tabela 6 - Grau de PRECISÃO da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado (Item 9.3.8 da NBR 14.563-3)

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude intervalo conf.de 80% em torno valor central estimativa	<=30%	30% - 50%	>50%
Amplitude do intervalo de confiança de 80%: Grau de Precisão Atingido	29,20% III		

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



Anexo – Relatório INFER 32® - Modo de Estatística Inferencial
Amostra

Nº Am.	VU (R\$/ha)	Área (ha)	Relevo	% Lavoura	IDHM
1	28.615,22	515,4600	[x]Suave	0,00	0,693
«2»	39.095,50	435,6000	[x]Suave	0,00	0,693
3	33.433,51	212,9600	[x]Suave	0,41	0,693
4	13.774,10	798,6000	[]Ondulado	0,00	0,693
«5»	64.715,53	1.171,2800	[x]Suave	0,62	0,693
«6»	20.076,67	2.008,6000	[]Ondulado	0,00	0,693
7	17.820,25	968,0000	[x]Suave	0,00	0,693
8	19.185,36	542,0800	[]Ondulado	0,00	0,693
9	19.989,25	595,3200	[x]Suave	0,17	0,693
10	21.931,54	179,0800	[x]Suave	0,00	0,693
«11»	27.486,72	542,0800	[]Ondulado	0,00	0,693
12	16.609,95	987,3600	[x]Suave	0,00	0,693
13	47.275,58	409,6576	[x]Suave	0,35	0,693
«14»	84.710,74	435,6000	[x]Suave	0,52	0,693
15	23.993,60	300,0800	[x]Suave	0,32	0,668
16	54.017,72	200,8600	[x]Suave	0,00	0,757
17	15.495,87	183,9200	[]Ondulado	0,00	0,670
«18»	15.951,63	164,5600	[]Ondulado	0,00	0,670
«19»	15.871,20	139,8760	[x]Suave	0,00	0,721
20	16.873,28	145,2000	[x]Suave	0,00	0,655
«21»	153.966,94	425,9200	[x]Suave	0,78	0,733
22	101.992,69	307,2432	[x]Suave	0,80	0,754
23	98.135,80	425,5328	[x]Suave	0,75	0,754
24	74.807,14	488,8400	[x]Suave	0,80	0,757

Amostragens marcadas com "«" e "»" não serão usadas nos cálculos.

Descrição das Variáveis

Variável Dependente:

- VU (R\$/ha): Valor de oferta do imóvel, descontadas as benfeitorias, decrescido fator oferta de 10%, dividido pela área total.

Variáveis Independentes:

- Área (ha): Área total expressa em ha.
- Relevo: Indica o relevo predominante no imóvel.
Opções: Suave|Ondulado
- % Lavoura: Percentual de lavoura existente com relação ao tamanho total do imóvel.
- IDHM: Índice de Desenvolvimento Humano Municipal.

Estatísticas Básicas

Nº de elementos da amostra : 16
Nº de variáveis independentes : 4
Nº de graus de liberdade : 11
Desvio padrão da regressão : 18,1943

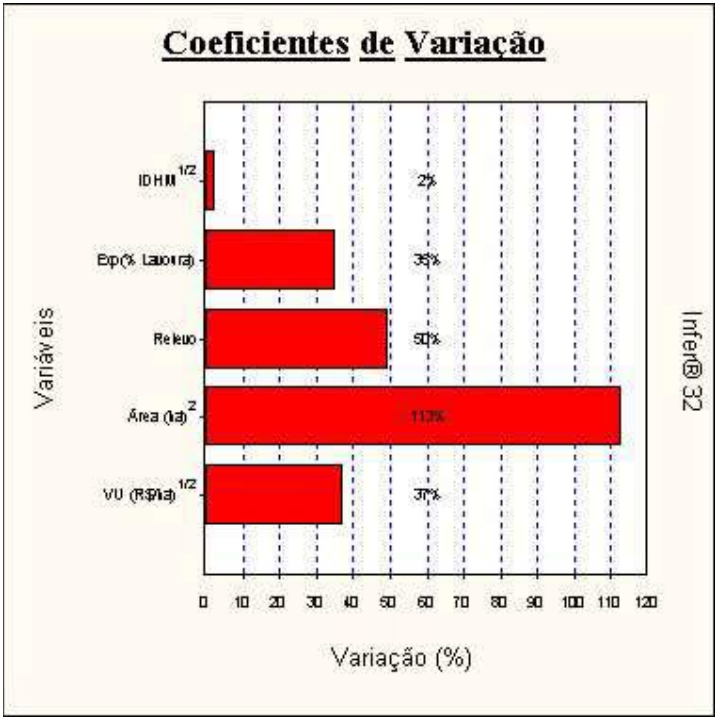
Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
VU (R\$/ha) ^{1/2}	182,8121	67,9344	37,16%



Área (ha) ²	2,7553x10 ⁵	3,1030x10 ⁵	112,62%
Relevo	0,81	0,4031	49,61%
Exp(% Lavoura)	1,3160	0,4663	35,44%
IDHM ^{1/2}	0,8383	0,0196	2,35%

Número mínimo de amostragens para 4 variáveis independentes: 15.

Distribuição das Variáveis

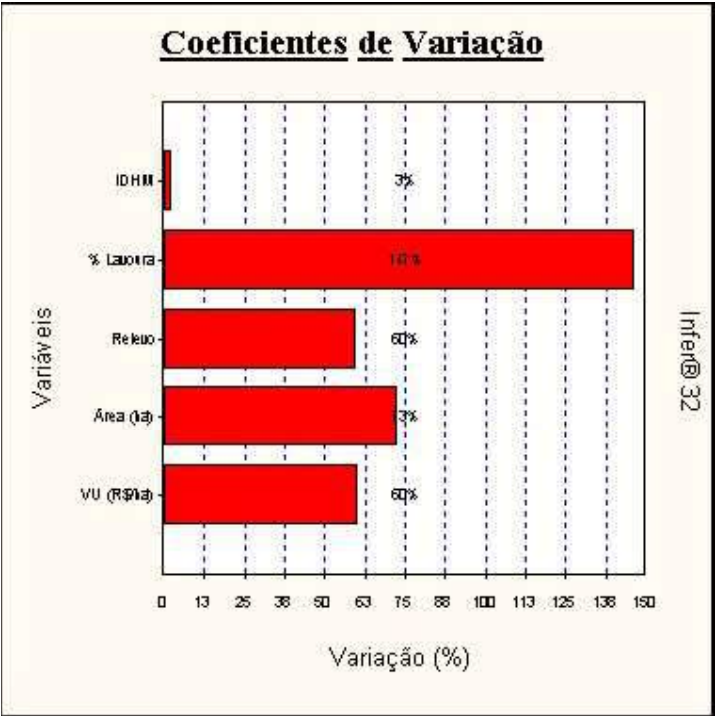


Estatísticas das Variáveis Não Transformadas

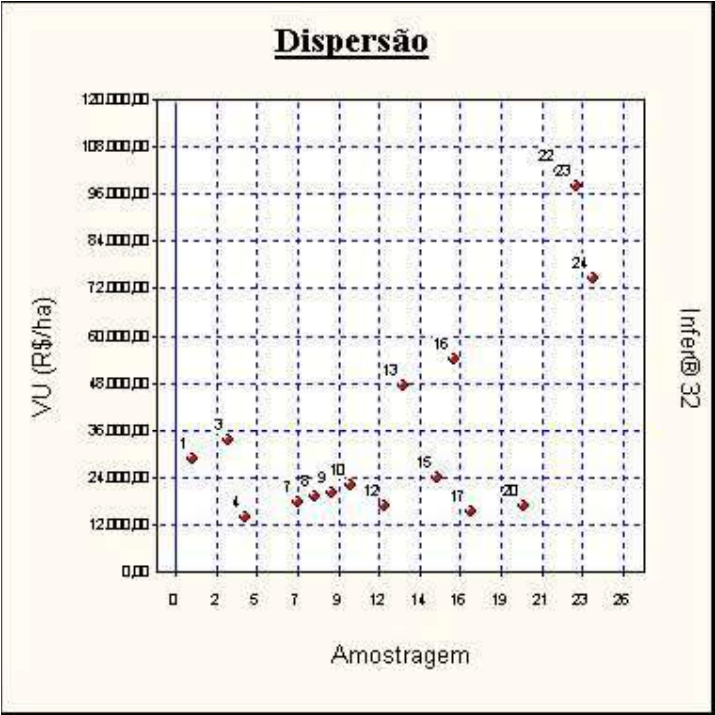
Nome da Variável	Valor médio	Desvio Padrão	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude total	Coeficiente de variação
VU (R\$/ha)	37746,93	29500,0877	13774,10	101992,69	88218,59	78,1522
Área (ha)	453,7621	272,5441	145,2000	987,3600	842,1600	60,0632
Relevo	0,8125	0,4031	0,0000	1,0000	1,0000	49,6138
% Lavoura	0,23	0,3113	0,00	0,80	0,80	138,3928
IDHM	0,703	0,0332	0,655	0,757	0,102	4,7234

Distribuição das Variáveis não Transformadas

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



Dispersão dos elementos



Dispersão em Torno da Média

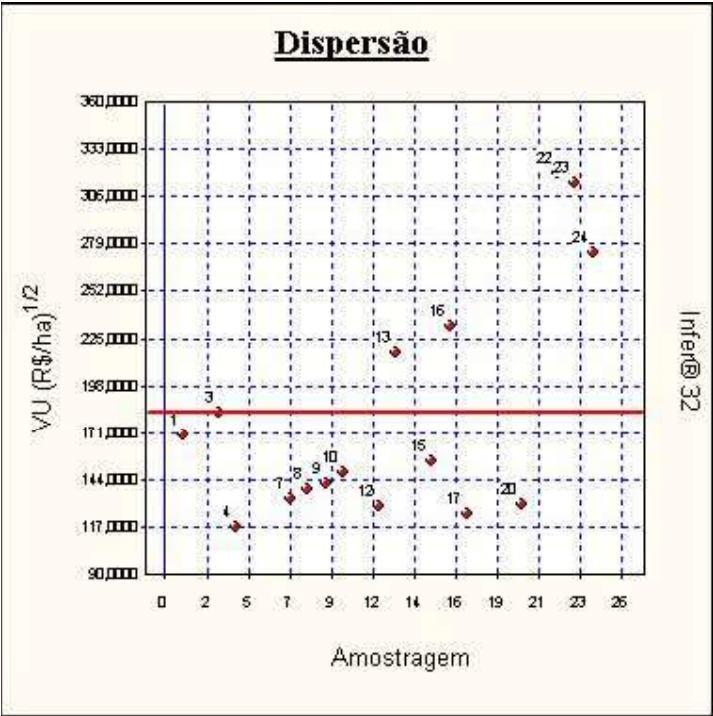


Tabela de valores estimados e observados

Valores para a variável VU (R\$/ha).

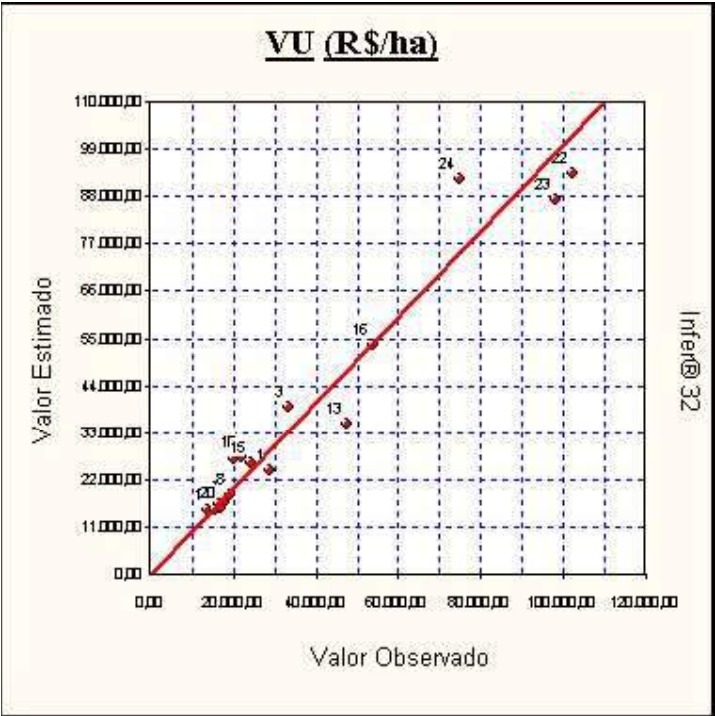
Nº Am.	Valor observado	Valor estimado	Diferença	Variação %
1	28.615,22	24.204,21	-4.411,01	-15,4149 %
3	33.433,51	38.956,38	5.522,87	16,5190 %
4	13.774,10	14.991,94	1.217,84	8,8416 %
7	17.820,25	16.614,99	-1.205,26	-6,7634 %
8	19.185,36	18.525,48	-659,88	-3,4395 %
9	19.989,25	26.939,39	6.950,14	34,7694 %
10	21.931,54	27.179,23	5.247,69	23,9276 %
12	16.609,95	16.229,43	-380,52	-2,2909 %
13	47.275,58	34.889,15	-12.386,43	-26,2005 %
15	23.993,60	25.710,90	1.717,30	7,1573 %
16	54.017,72	53.364,03	-653,69	-1,2101 %
17	15.495,87	14.836,90	-658,97	-4,2525 %
20	16.873,28	15.467,57	-1.405,71	-8,3310 %
22	101.992,69	93.453,63	-8.539,06	-8,3722 %
23	98.135,80	87.132,02	-11.003,78	-11,2128 %
24	74.807,14	91.814,23	17.007,09	22,7346 %

A variação (%) é calculada como a diferença entre os valores observado e estimado, dividida pelo valor observado.

As variações percentuais são normalmente menores em valores estimados e observados maiores, não devendo ser usadas como elemento de comparação entre as amostragens.

Valores Estimados x Valores Observados

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



Uma melhor adequação dos pontos à reta significa um melhor ajuste do modelo.

Modelo da Regressão

$$[VU (R\$/ha)]^{1/2} = -1389,5 - 3,9739 \times 10^{-5} \times [\text{Área (ha)}]^2 + 18,350 \times [\text{Relevo}] + 65,192 \times \text{Exp}([\% \text{ Lavoura}]) + 1768,3 \times [\text{IDHM}]^{1/2}$$

Modelo para a Variável Dependente

$$[VU (R\$/ha)] = (-1389,5 - 3,9739 \times 10^{-5} \times [\text{Área (ha)}]^2 + 18,350 \times [\text{Relevo}] + 65,192 \times \text{Exp}([\% \text{ Lavoura}]) + 1768,3 \times [\text{IDHM}]^{1/2})^2$$

Regressores do Modelo

Intervalo de confiança de 80,00%.

Variáveis	Coefficiente	D. Padrão	Mínimo	Máximo
Área (ha)	b1 = -3,9739x10 ⁻⁵	1,5890x10 ⁻⁵	-6,1404x10 ⁻⁵	-1,8073x10 ⁻⁵
Relevo	b2 = 18,3499	12,3915	1,4548	35,2450
% Lavoura	b3 = 65,1916	14,8261	44,9771	85,4061
IDHM	b4 = 1768,3410	332,4351	1315,0888	2221,5931

Correlação do Modelo

Coefficiente de correlação (r) : 0,9733
Valor t calculado : 14,08
Valor t tabelado (t crítico) : 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)
Coefficiente de determinação (r²) ... : 0,9474
Coefficiente r² ajustado : 0,9283

Classificação: Correlação Fortíssima



Tabela de Somatórios

	1	VU (R\$/ha)	Área (ha)	Relevo	% Lavoura
VU (R\$/ha)	2924,9945	6,0395x10 ⁵	6,9336x10 ⁸	2544,6378	4269,9058
Área (ha)	4,4086x10 ⁶	6,9336x10 ⁸	2,6590x10 ¹²	3,4431x10 ⁶	5,2123x10 ⁶
Relevo	13,0000	2544,6378	3,4431x10 ⁶	13,0000	18,0563
% Lavoura	21,0563	4269,9058	5,2123x10 ⁶	18,0563	30,9734
IDHM	13,4141	2469,5791	3,6880x10 ⁶	10,9306	17,7477

	IDHM
VU (R\$/ha)	2469,5791
Área (ha)	3,6880x10 ⁶
Relevo	10,9306
% Lavoura	17,7477
IDHM	11,2520

Análise da Variância

Fonte de erro	Soma dos quadrados	Graus de liberdade	Quadrados médios	F calculado
Regressão	65584,9246	4	16396,2311	49,53
Residual	3641,3587	11	331,0326	
Total	69226,2834	15	4615,0855	

F Calculado : 49,53
F Tabelado : 4,594 (para o nível de significância de 2,000 %)

Significância do modelo igual a 5,7x10⁻⁵%

Aceita-se a hipótese de existência da regressão.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Correlações Parciais

	VU (R\$/ha)	Área (ha)	Relevo	% Lavoura	IDHM
VU (R\$/ha)	1,0000	-0,3560	0,4092	0,8849	0,8641
Área (ha)	-0,3560	1,0000	-0,0740	-0,2715	-0,0878
Relevo	0,4092	-0,0740	1,0000	0,3362	0,2665
% Lavoura	0,8849	-0,2715	0,3362	1,0000	0,6867
IDHM	0,8641	-0,0878	0,2665	0,6867	1,0000

Teste t das Correlações Parciais

Valores calculados para as estatísticas t:

	VU (R\$/ha)	Área (ha)	Relevo	% Lavoura	IDHM
VU (R\$/ha)	∞	-1,264	1,487	6,300	5,693
Área (ha)	-1,264	∞	-0,2461	-0,936	-0,292
Relevo	1,487	-0,2461	∞	1,184	0,917
% Lavoura	6,300	-0,936	1,184	∞	3,133
IDHM	5,693	-0,292	0,917	3,133	∞

Valor t tabelado (t crítico): 2,201 (para o nível de significância de 5,00 %)

As variáveis independentes % Lavoura e IDHM são fortemente correlacionadas. O modelo pode apresentar multicolinearidade.



Significância dos Regressores (bicaudal)

(Teste bicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 1,3634

Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância	Aceito
Área (ha)	b1	-2,625	2,4%	Sim
Relevo	b2	1,575	14%	Sim
% Lavoura	b3	6,472	4,6x10 ⁻³ %	Sim
IDHM	b4	7,401	1,4x10 ⁻³ %	Sim

Os coeficientes são importantes na formação do modelo.
Aceita-se a hipótese de β diferente de zero.
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Significância dos Regressores (unicaudal)

(Teste unicaudal - significância 20,00%)

Coefficiente t de Student: t(critico) = 0,8755

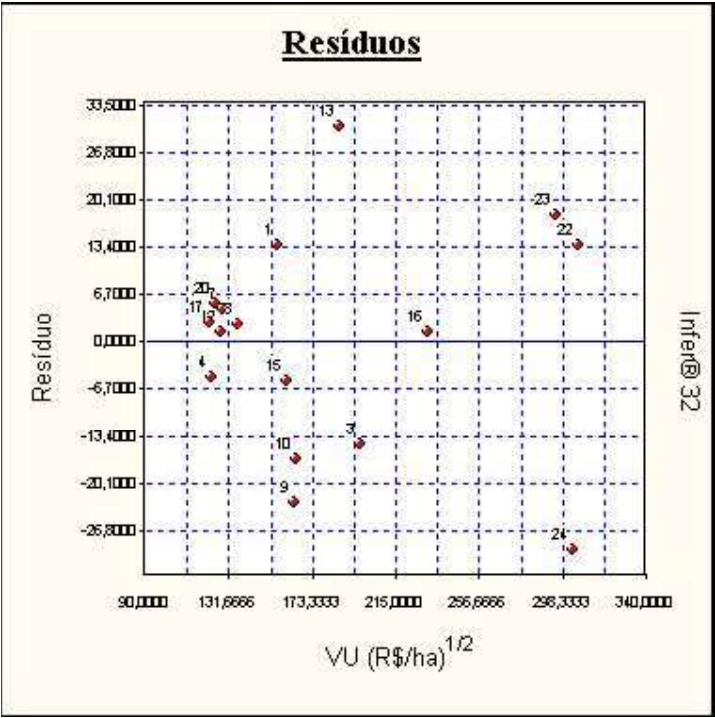
Variável	Coefficiente	t Calculado	Significância
Área (ha)	b1	-2,501	1,5%
Relevo	b2	1,481	8,3%
% Lavoura	b3	4,397	0,05%
IDHM	b4	5,319	1,2x10 ⁻² %

Tabela de Resíduos

Resíduos da variável dependente [VU (R\$/ha)]^{1/2}.

Nº Am.	Observado	Estimado	Resíduo	Normalizado	Studentizado	Quadrático
1	169,1603	155,5770	13,5833	0,7465	0,8033	184,5063
3	182,8483	197,3737	-14,5253	-0,7983	-0,8643	210,9870
4	117,3631	122,4415	-5,0784	-0,2791	-0,3634	25,7909
7	133,4925	128,8991	4,5933	0,2524	0,3257	21,0989
8	138,5112	136,1083	2,4028	0,1320	0,1627	5,7739
9	141,3833	164,1322	-22,7488	-1,2503	-1,3151	517,5113
10	148,0930	164,8612	-16,7682	-0,9216	-1,0343	281,1740
12	128,8795	127,3947	1,4848	0,0816	0,1085	2,2046
13	217,4294	186,7863	30,6430	1,6842	1,7834	938,9994
15	154,8986	160,3461	-5,4475	-0,2994	-0,3484	29,6754
16	232,4171	231,0065	1,4105	0,0775	0,1696	1,9896
17	124,4824	121,8068	2,6755	0,1470	0,1920	7,1587
20	129,8971	124,3686	5,5284	0,3038	0,3674	30,5642
22	319,3629	305,7018	13,6610	0,7508	0,9131	186,6248
23	313,2663	295,1813	18,0850	0,9939	1,1683	327,0675
24	273,5089	303,0086	-29,4996	-1,6213	-1,9932	870,2314

Resíduos x Valor Estimado



Este gráfico deve ser usado para verificação de homocedasticidade do modelo.

Gráfico de Resíduos Quadráticos

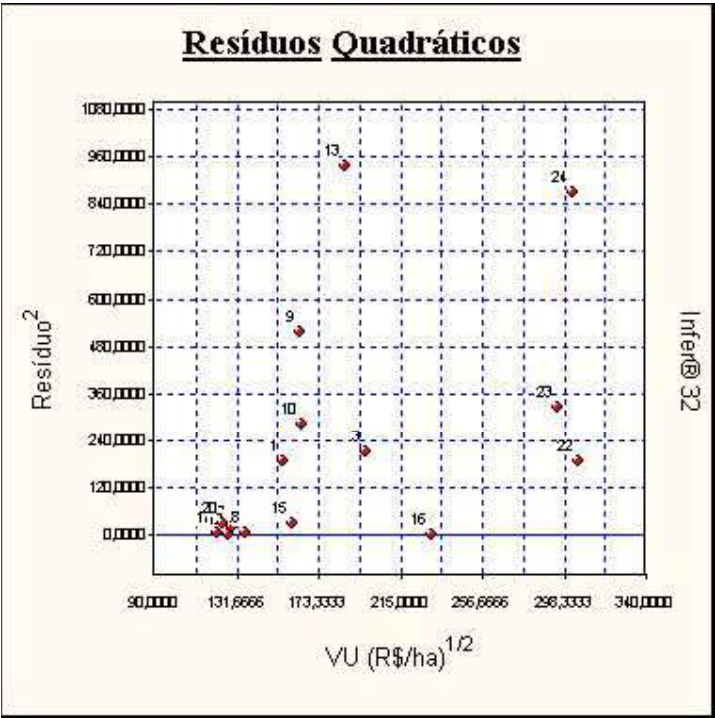


Tabela de Resíduos Deletados

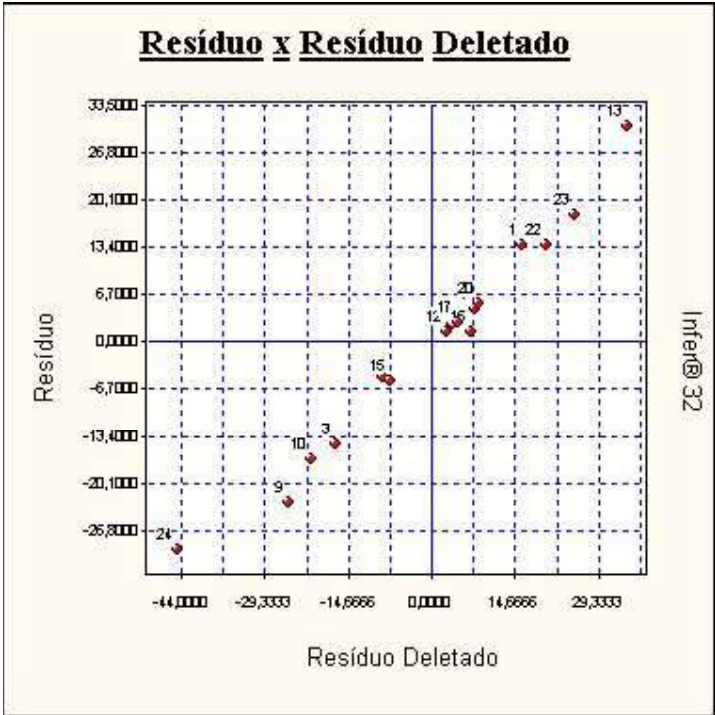
Resíduos deletados da variável dependente [VU (R\$/ha)]^{1/2}.

Nº Am.	Deletado	Variância	Normalizado	Studentizado
1	15,7271	342,7731	0,7336	0,7894
3	-17,0261	339,4047	-0,7884	-0,8536
4	-8,6091	359,7637	-0,2677	-0,3486



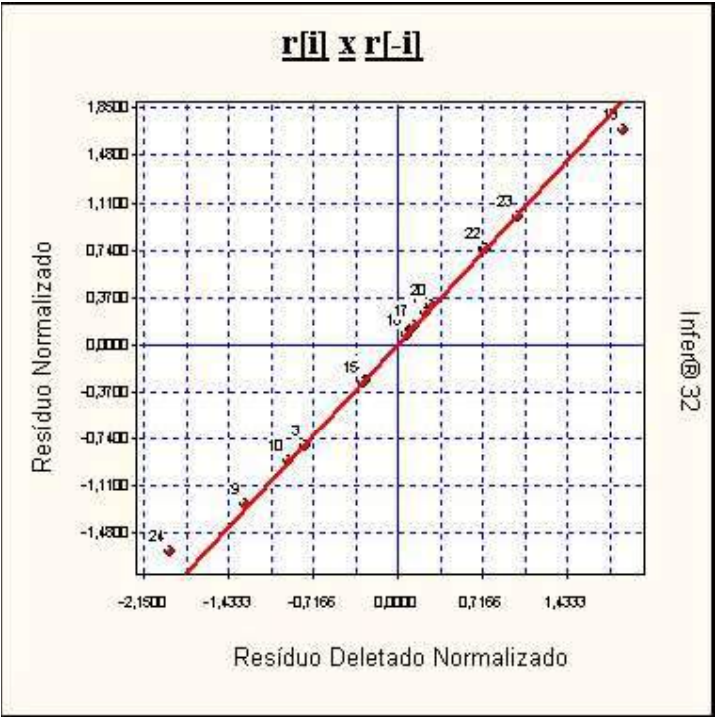
7	7,6449	360,6242	0,2418	0,3120
8	3,6502	363,2587	0,1260	0,1553
9	-25,1679	306,8815	-1,2985	-1,3658
10	-21,1215	328,7187	-0,9248	-1,0379
12	2,6254	363,7460	0,0778	0,1035
13	34,3594	258,8478	1,9046	2,0168
15	-7,3791	360,1160	-0,2870	-0,3341
16	6,7557	363,1829	0,0740	0,1619
17	4,5612	362,9154	0,1404	0,1833
20	8,0838	359,6667	0,2915	0,3525
22	20,2075	336,5302	0,7446	0,9057
23	24,9849	318,9506	1,0126	1,1902
24	-44,5850	232,6113	-1,9342	-2,3778

Resíduo x Resíduo Deletado



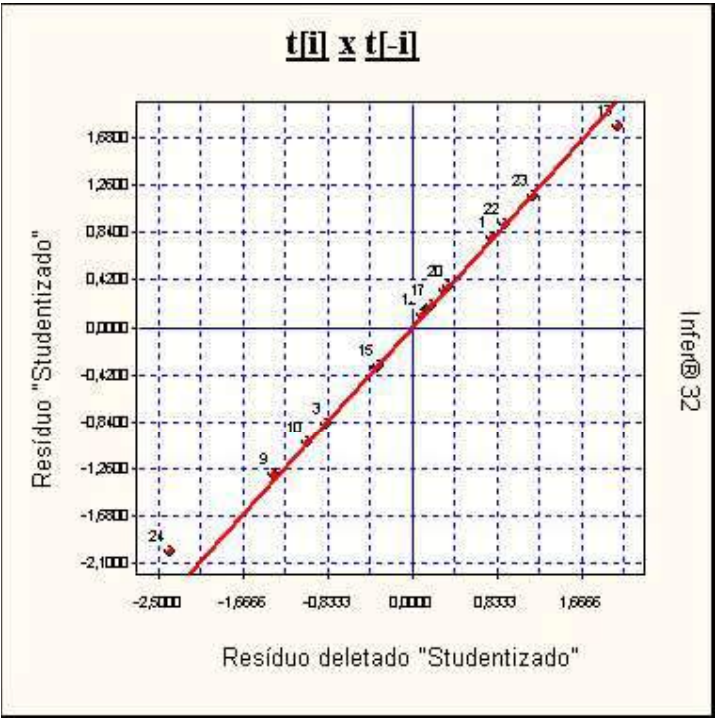
Resíduos Deletados Normalizados

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Resíduos Deletados Studentizados



As amostragens cujos resíduos mais se desviam da reta de referência influem significativamente nos valores estimados.

Estatística dos Resíduos

Número de elementos : 16
Graus de liberdade : 15
Valor médio : 2,2030x10⁻¹⁶
Variância : 227,5849



Desvio padrão : 15,0859
Desvio médio : 11,7585
Variância (não tendenciosa) : 331,0326
Desvio padrão (não tend.) : 18,1943
Valor mínimo : -29,4996
Valor máximo : 30,6430
Amplitude : 60,1427
Número de classes : 5
Intervalo de classes : 12,0285

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem : 2,2030x10⁻¹⁶
Momento central de 2ª ordem : 227,5849
Momento central de 3ª ordem : -341,6803
Momento central de 4ª ordem : -21,3550

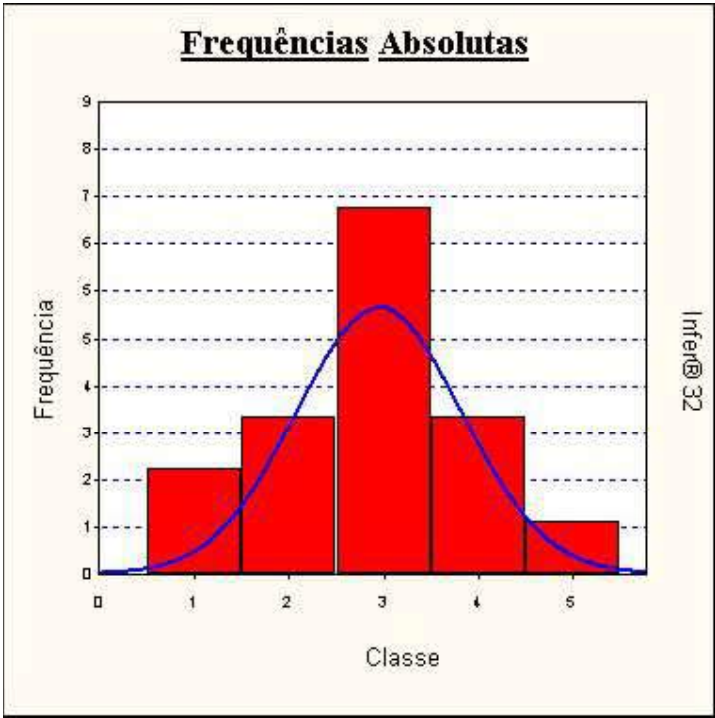
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,0995	0	0
Curtose	-3,0004	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à esquerda e platicúrtica.

Intervalos de Classes

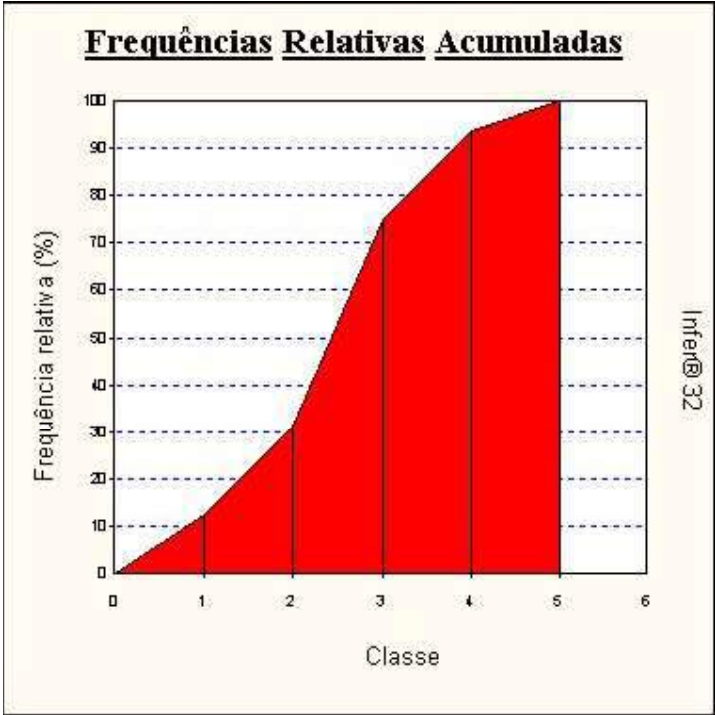
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	-29,4996	-17,4711	2	12,50	-26,1242
2	-17,4711	-5,4425	3	18,75	-12,2470
3	-5,4425	6,5859	7	43,75	1,8596
4	6,5859	18,6145	3	18,75	15,1097
5	18,6145	30,6430	1	6,25	30,6430

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Amostragens não utilizadas na avaliação:

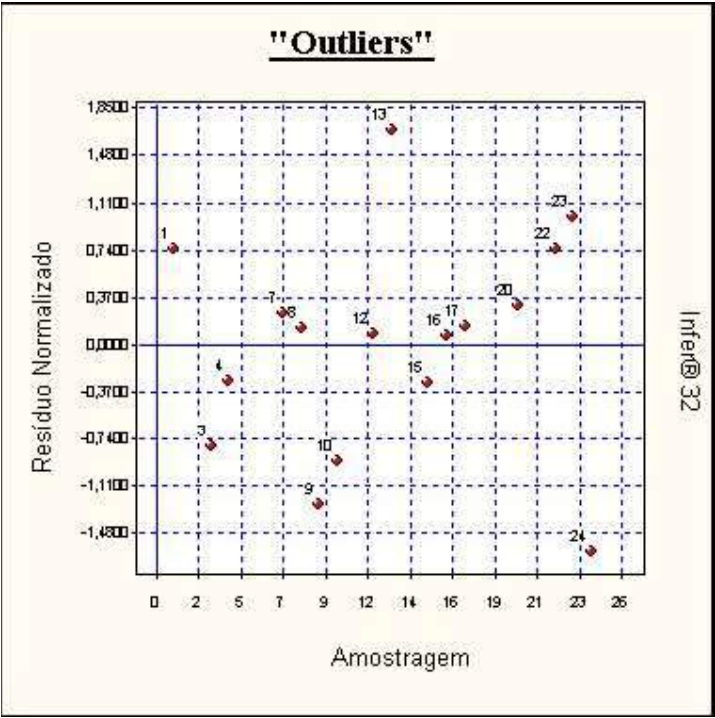
Nº Am.	VU (R\$/ha)	Erro/Desvio Padrão(*)
2	39095,5000	2,1507
5	64715,5300	4,7696
6	20076,6700	8,4769
11	27486,7200	1,6314
14	84710,7400	4,8363
18	15951,6300	0,2322
19	15871,2000	-3,7826
21	1,5396x10 ⁵	6,2958

Presença de Outliers

Critério de identificação de outlier:
Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo. Não existem outliers.

Gráfico de Indicação de Outliers



Efeitos de cada Observação na Regressão

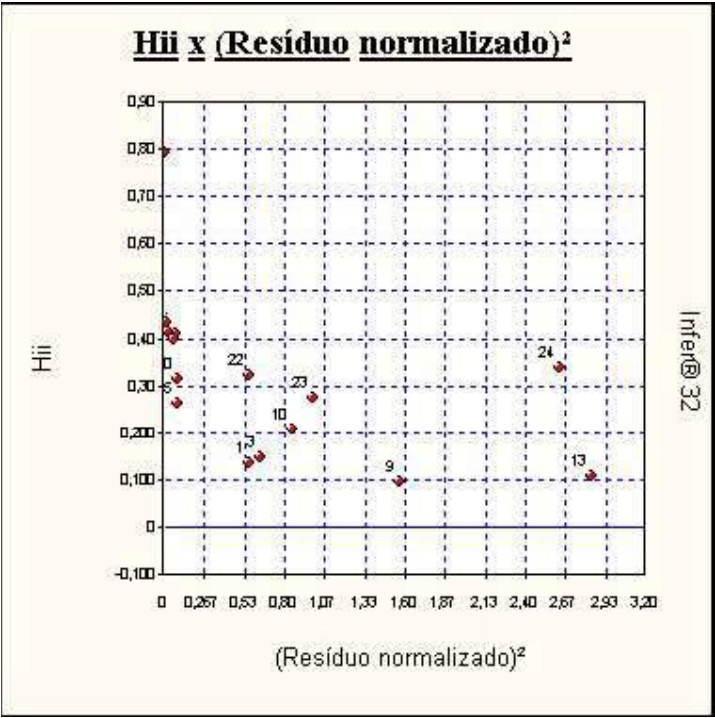
F tabelado: 9,578 (para o nível de significância de 0,10 %)

Nº Am.	Distância de Cook(*)	Hii(**)	Aceito
1	0,0203	0,1363	Sim
3	0,0257	0,1468	Sim
4	0,0183	0,4101	Sim
7	0,0140	0,3991	Sim
8	2,7507x10 ⁻³	0,3417	Sim
9	0,0367	0,0961	Sim
10	0,0555	0,2061	Sim
12	1,8094x10 ⁻³	0,4344	Sim
13	0,0771	0,1081	Sim
15	8,6119x10 ⁻³	0,2617	Sim
16	0,0218	0,7912	Sim
17	5,1966x10 ⁻³	0,4134	Sim
20	0,0124	0,3161	Sim
22	0,0799	0,3239	Sim
23	0,1041	0,2761	Sim
24	0,4063	0,3383	Sim

(*) A distância de Cook corresponde à variação máxima sofrida pelos coeficientes do modelo quando se retira o elemento da amostra. Não deve ser maior que F tabelado.
Todos os elementos da amostragem passaram pelo teste de consistência.

(**) Hii são os elementos da diagonal da matriz de previsão. São equivalentes à distância de Mahalanobis e medem a distância da observação para o conjunto das demais observações.

Hii x Resíduo Normalizado Quadrático



Pontos no canto inferior direito podem ser "outliers".
Pontos no canto superior esquerdo podem possuir alta influência no resultado da regressão.

Distribuição dos Resíduos Normalizados

Intervalo	Distribuição de Gauss	% de Resíduos no Intervalo
-1; +1	68,3 %	81,25 %
-1,64; +1,64	89,9 %	93,75 %
-1,96; +1,96	95,0 %	100,00 %

Teste de Kolmogorov-Smirnov

Nº Am.	Resíduo	F(z)	G(z)	Dif. esquerda	Dif. Direita
24	-29,4996	0,0525	0,0625	0,0524	0,0100
9	-22,7488	0,1056	0,1250	0,0430	0,0194
10	-16,7682	0,1784	0,1875	0,0533	9,1367x10 ⁻³
3	-14,5253	0,2123	0,2500	0,0248	0,0376
15	-5,4475	0,382	0,3125	0,1323	0,0698
4	-5,0784	0,390	0,3750	0,0775	0,0150
16	1,4105	0,531	0,4375	0,1558	0,0933
12	1,4848	0,533	0,5000	0,0950	0,0325
8	2,4028	0,553	0,5625	0,0525	9,9650x10 ⁻³
17	2,6755	0,558	0,6250	4,0437x10 ⁻³	0,0665
7	4,5933	0,600	0,6875	0,0253	0,0878
20	5,5284	0,619	0,7500	0,0681	0,1306
1	13,5833	0,772	0,8125	0,0223	0,0401
22	13,6610	0,774	0,8750	0,0388	0,1013
23	18,0850	0,840	0,9375	0,0351	0,0976
13	30,6430	0,954	1,0000	0,0164	0,0460

Maior diferença obtida: 0,1558
Valor crítico: 0,3280 (para o nível de significância de 5 %)

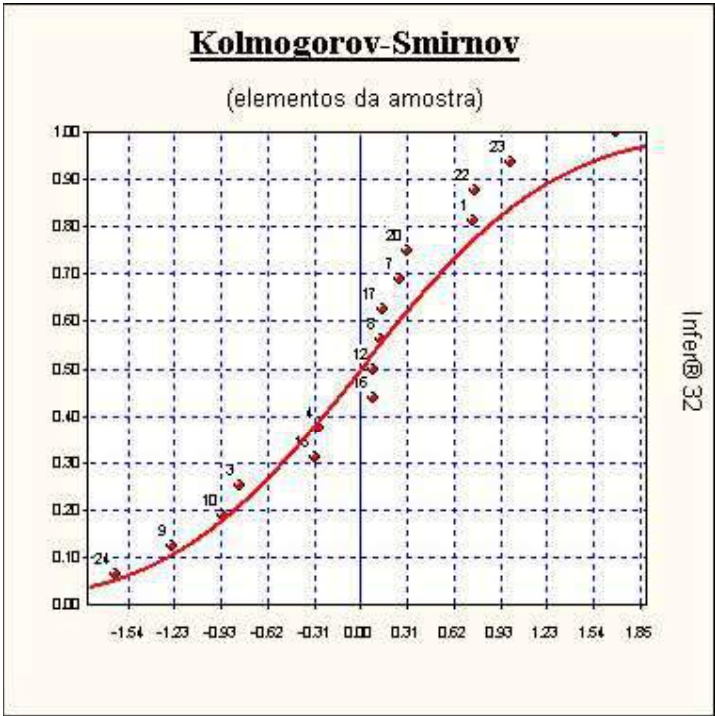
Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 5%, não se rejeita a hipótese de que os resíduos



possuam distribuição normal (não se rejeita a hipótese nula).
Nível de significância se enquadra em NBR 14653-3 Regressão Grau II.

Observação:
O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov



Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 10
Número de elementos negativos . : 6
Número de sequências : 8
Média da distribuição de sinais : 8
Desvio padrão : 2,000

Teste de Sequências
(desvios em torno da média):

Limite inferior : 0,0000
Limite superior .: -0,5547
Intervalo para a normalidade: [-1,6452 , 1,6452] (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos resíduos.

Teste de Sinais
(desvios em torno da média)

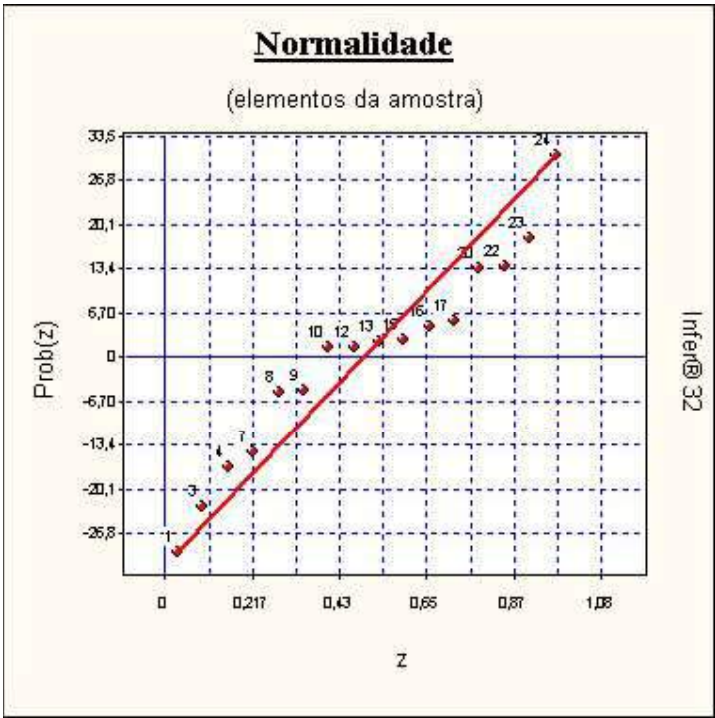
Valor z (calculado) : 1,0000
Valor z (crítico) : 1,6452 (para o nível de significância de 5%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



Reta de Normalidade



Autocorrelação

Estatística de Durbin-Watson (DW) : 1,7957
(nível de significância de 5,0%)

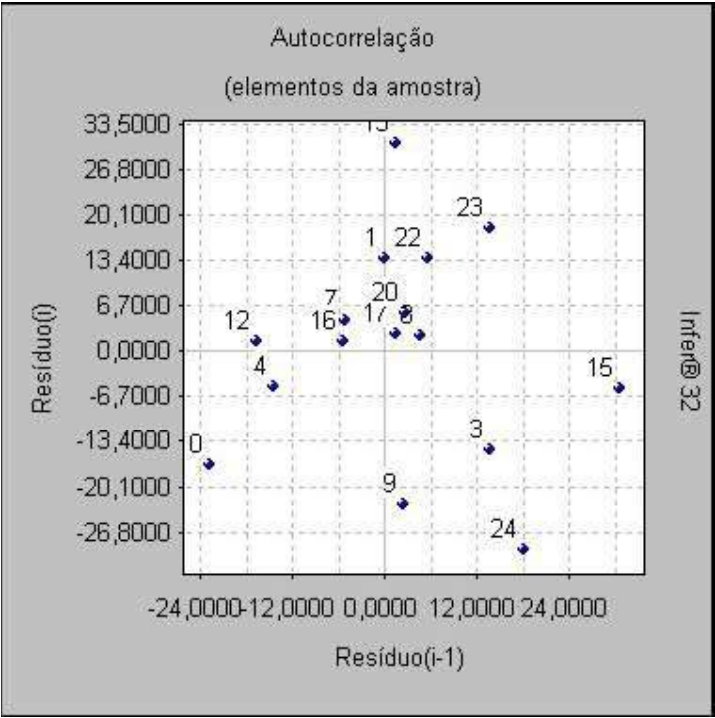
Autocorrelação positiva (DW < DL) : DL = 0,90
Autocorrelação negativa (DW > 4-DL) : 4-DL = 3,10

Intervalo para ausência de autocorrelação (DU < DW < 4-DU)
DU = 1,83 4-DU = 2,17

Teste de Durbin-Watson inconclusivo.

A autocorrelação (ou autorregressão) só pode ser verificada se as amostragens estiverem ordenadas segundo um critério conhecido. Se os dados estiverem aleatoriamente dispostos, o resultado (positivo ou negativo) não pode ser considerado.

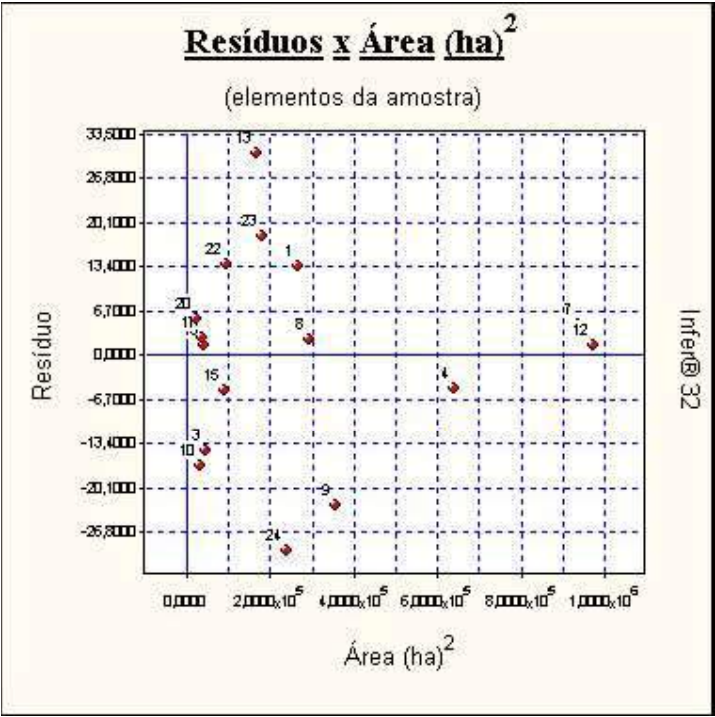
Gráfico de Autocorrelação



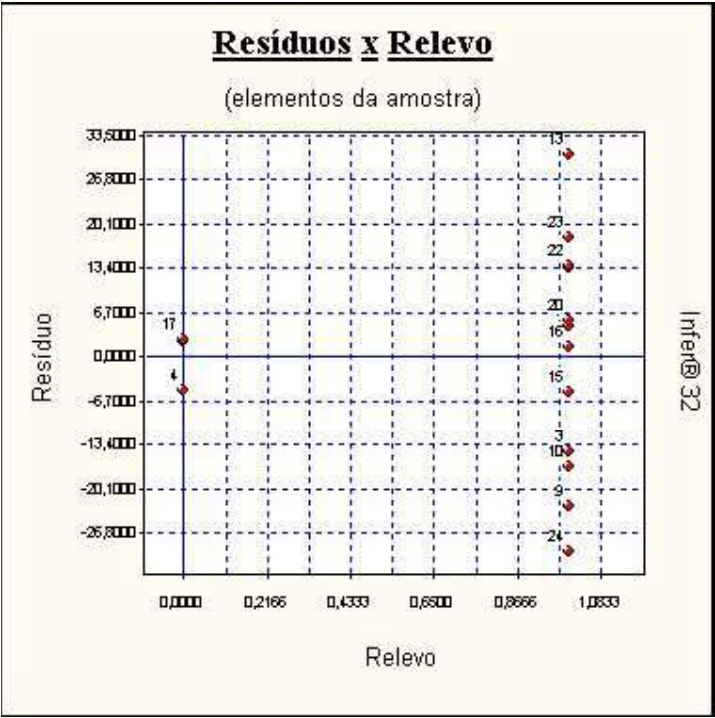
Se os pontos estiverem alinhados e a amostra estiver com os dados ordenados, pode-se suspeitar da existência de autocorrelação.

Resíduos x Variáveis Independentes

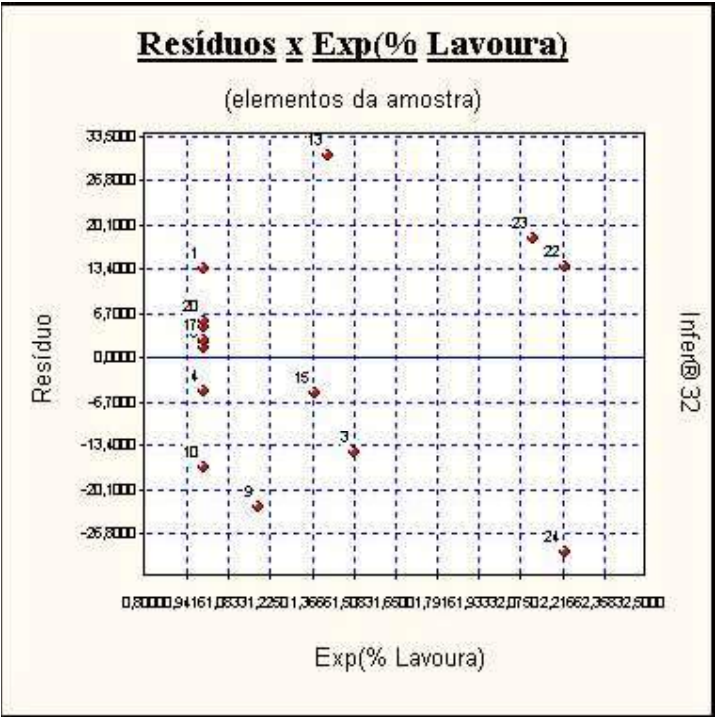
Verificação de multicolinearidade:



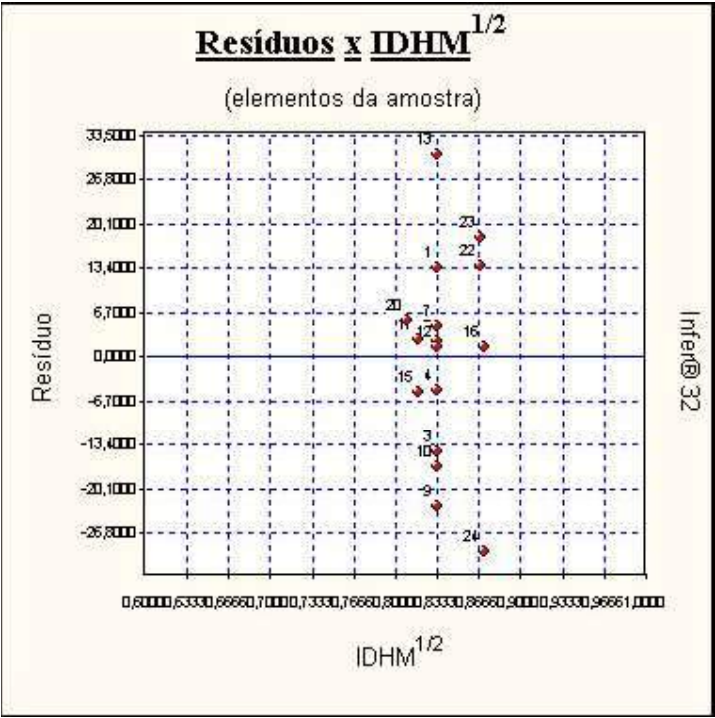
Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Independentes



Resíduos x Variáveis Omitidas

Não existem informações neste item do relatório.

Estimativa x Amostra

Nome da Variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Imóvel Avaliand o
Área (ha)	145,2000	987,3600	250,0427
Relevo	Ondulad o	Suave	Suave
% Lavoura	0,00	0,80	0,72
IDHM	0,655	0,757	0,693

Nenhuma característica do Imóvel sob avaliação encontra-se fora do intervalo da amostra.

Formação dos Valores

Variáveis independentes:

- Área (ha) = 250,0427
- Relevo = Suave
- % Lavoura = 0,72
- IDHM = 0,693

Estima-se VU (R\$/ha) do Imóvel = R\$/ha 54.005,75

O modelo utilizado foi:

$$[VU (R\$/ha)] = (-1389,5 - 3,9739 \times 10^{-6} \times [Área (ha)]^2 + 18,350 \times [Relevo] + 65,192 \times Exp([\% Lavoura]) + 1768,3 \times [IDHM]^{1/2})^2$$



Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$/ha 46.368,80
Máximo: R\$/ha 62.224,60

O valor estimado está de acordo com os limites estabelecidos em NBR 14653-3 Regressão Grau II de extrapolação em +20,0% do limite amostral superior e de -20,0% do limite amostral inferior.

Para uma Área de 250,0427 ha, teremos:
Valor de Mercado obtido = R\$ 13.503.743,99
Valor de Mercado mínimo = R\$ 11.594.180,18
Valor de Mercado máximo = R\$ 15.558.806,94

Avaliação da Extrapolação

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, as extrapolações podem ser admitidas com algumas limitações.

» Extrapolação dos limites amostrais das características do objeto sob avaliação:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, até 1 característica do objeto sob avaliação pode extrapolar os limites amostrais com as seguintes restrições:

- Até 100,0% acima do limite amostral superior.
- Até 50,0% abaixo do limite amostral inferior.

Característica do objeto sob avaliação	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor no ponto de avaliação	Variação da característica do objeto em relação aos limites amostrais	Aprovada
Área (ha)	145,2000	987,3600	250,0427	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
Relevo	Ondulado	Suave	Suave	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
% Lavoura	0,00	0,80	0,72	Dentro dos limites amostrais	Aprovada
IDHM	0,655	0,757	0,693	Dentro dos limites amostrais	Aprovada

Os parâmetros de extrapolação das características do objeto sob avaliação foram atendidos.

Todas as características do objeto sob avaliação se encontram dentro dos limites amostrais.

» Extrapolação do valor estimado em relação aos limites amostrais da variável dependente:

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, há os seguintes limites de extrapolação para o valor estimado:

- Limite superior: 20,0% acima do limite amostral superior. Valor estimado deve ser inferior a 122.391,23
- Limite inferior: 20,0% abaixo do limite amostral inferior. Valor estimado deve ser superior a 16.528,92

Variável dependente	Limite amostral inferior	Limite amostral superior	Valor estimado	Variação do valor estimado em relação aos limites amostrais	Aprovado
VU (R\$/ha)	13.774,1000	101.992,6900	54.005,7518	Dentro dos limites	Aprovado

De acordo com NBR 14653-3 Regressão Grau II, é admitida uma variação do valor estimado de até 20,0% acima do limite amostral superior e de até 20,0% abaixo do limite inferior.

O valor estimado é menor que o limite amostral superior e é maior que o limite inferior da amostra, portanto dentro dos limites de extrapolação permitidos.



- » Extrapolação do valor estimado nos limites amostrais de cada uma das variáveis independentes:
- São admitidas extrapolações do valor estimado nos limites amostrais de até 100,0% acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
- Valor estimado no ponto de avaliação: 54.005,75
 - Limite superior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 108.011,50
 - Limite inferior para o valor estimado nos limites amostrais das variáveis independentes: 0,00

Variável independent e	Valor estimado no limite amostral inferior	Valor estimado no limite amostral superior	Maior variação em relação ao ponto de avaliação	Aprovad a
Área (ha)	54.773,83	38.468,95	28,7% abaixo do lim. inferior	Aprovad a
Relevo	45.813,72	54.005,75	15,1% abaixo do lim. inferior	Aprovad a
% Lavoura	26.781,69	59.314,74	50,4% abaixo do lim. inferior	Aprovad a
IDHM	36.657,78	89.320,61	65,3% acima do lim. superior	Aprovad a

É admitida uma variação de 100,0% nas estimativas nos limites amostrais acima ou abaixo do valor estimado no ponto de avaliação.
Neste modelo, nenhuma estimativa nos limites amostrais com variáveis excede as variações admitidas.

Intervalos de Confiança

(Estabelecidos para os regressores e para o valor esperado E[Y])

Intervalo de confiança de 80,0%:

Nome da variável	Limite Inferior	Limite Superior	Amplitude Total	Amplitude/média - Precisão -
Área (ha)	51.882,06	56.172,04	4.289,98	7,94 %
Relevo	52.543,44	55.488,14	2.944,70	5,45 %
% Lavoura	47.290,95	61.166,15	13.875,20	25,59 %
IDHM	52.766,30	55.259,60	2.493,30	4,62 %
E(VU (R\$/ha))	40.919,72	68.904,42	27.984,69	50,96 %
Valor estimado	46.368,80	62.224,60	15.855,80	29,20 %

Amplitude do intervalo de confiança (precisão): limite de 30,0% em torno do valor central da estimativa



CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - MAIO - 2024
NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.895,12	R-1	2.259,20	R-1	2.810,37
PP-4	1.742,29	PP-4	2.113,31	R-8	2.257,50
R-8	1.650,29	R-8	1.850,79	R-16	2.377,75
PIS	1.260,52	R-16	1.796,94		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	2.108,97	CAL - 8	2.252,49
CSL - 8	1.840,09	CSL - 8	2.006,78
CSL - 16	2.459,04	CSL - 16	2.677,67

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.878,03
GI	1.044,84

Valor referencial (R\$/m²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
2.377,75		0,047	0,544	2,278
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
1.207,33	1.110,42	8,10	51,90	2.377,75

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	11,3790
Servente	h	6,9500
Engenheiro	h	59,069

Os valores acima referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **MAIO DE 2024**.

“Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006”.

“Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.”

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (R1)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (R1)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)
Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (R1)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

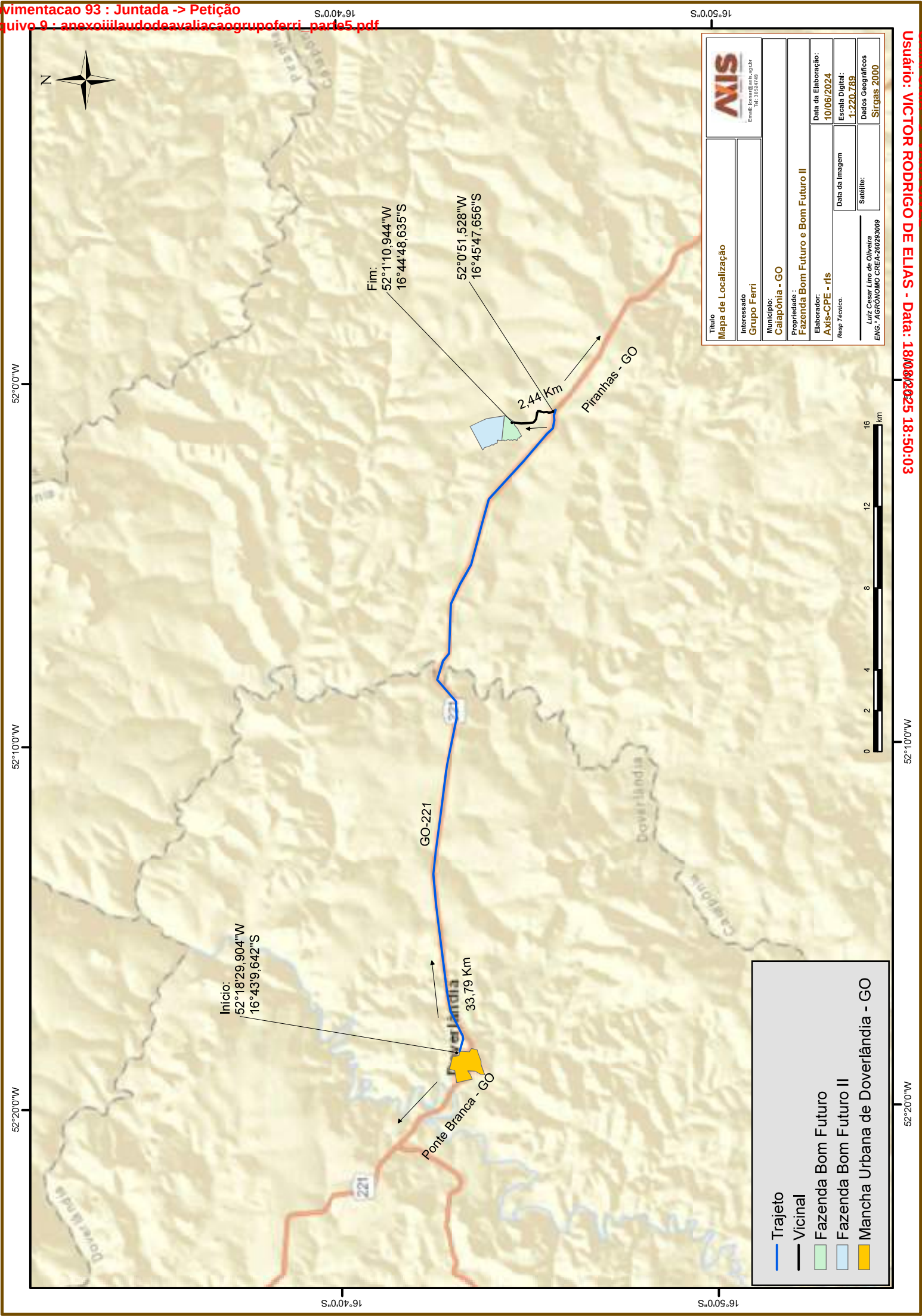
www.sindicatosgoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastiao@sisinforcooper.com.br



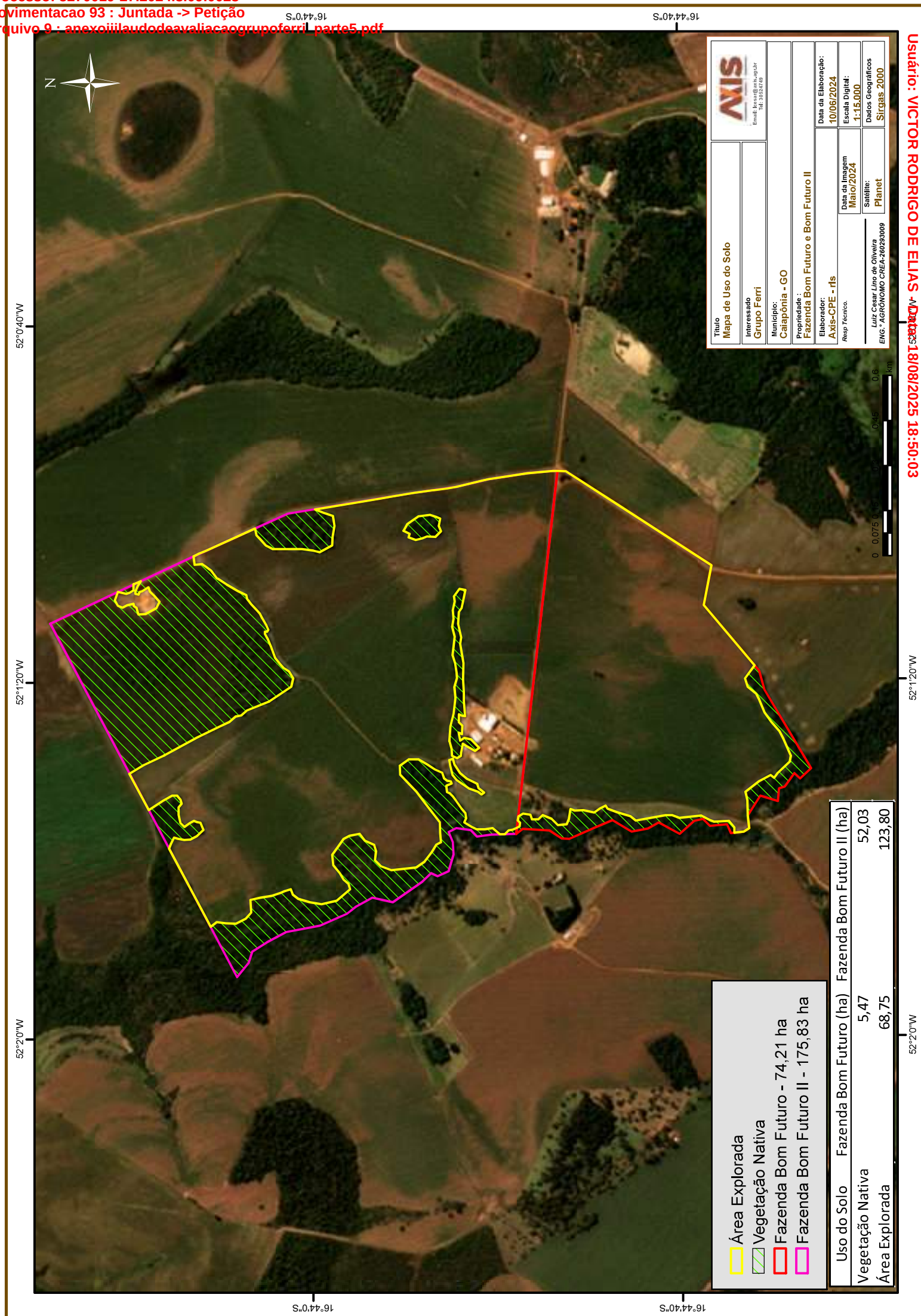
Tabela de Heidecke

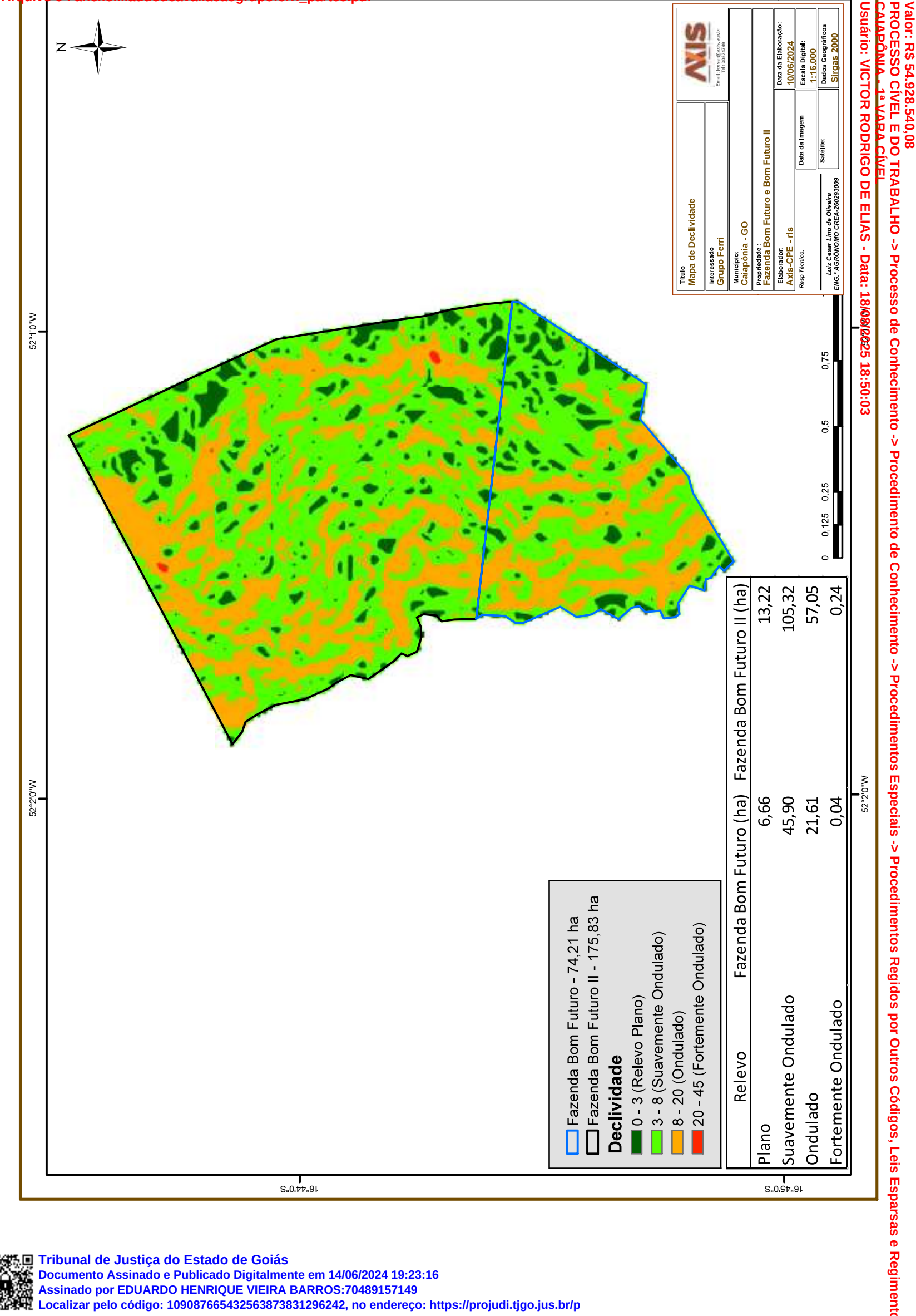
Ref.	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIAÇÃO (%)
a	Nova	0,00
b	Entre nova e regular	0,32
c	Regular	2,52
d	Entre regular e necessitando reparos simples	8,09
e	Necessitando de reparos simples	18,10
f	Necessitando de reparos simples a Importantes	33,20
g	Necessitando de reparos importantes	52,60
h	Necessitando de reparos Importantes a edificação sem valor	75,20
i	Sem valor	100,00

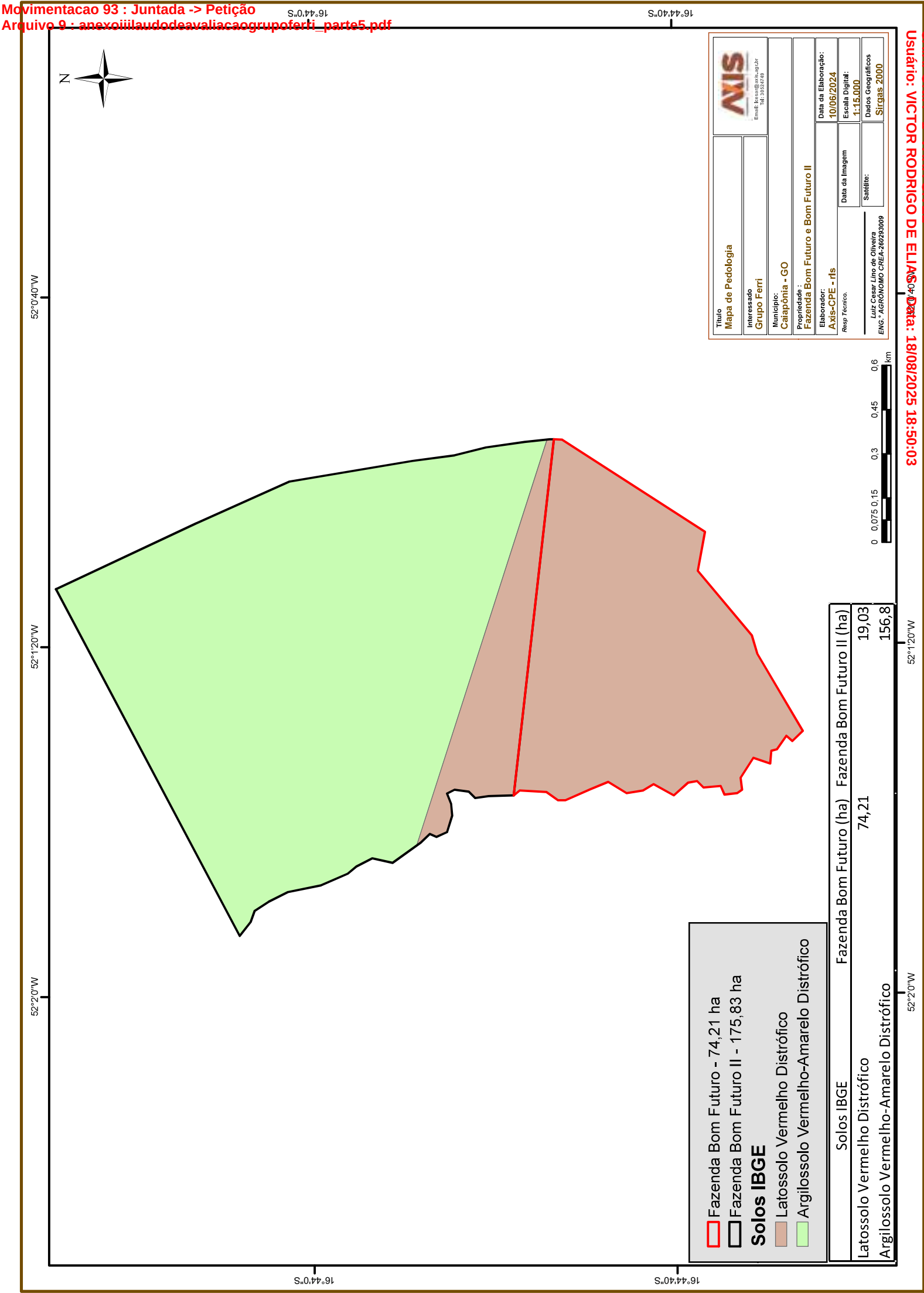
Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03



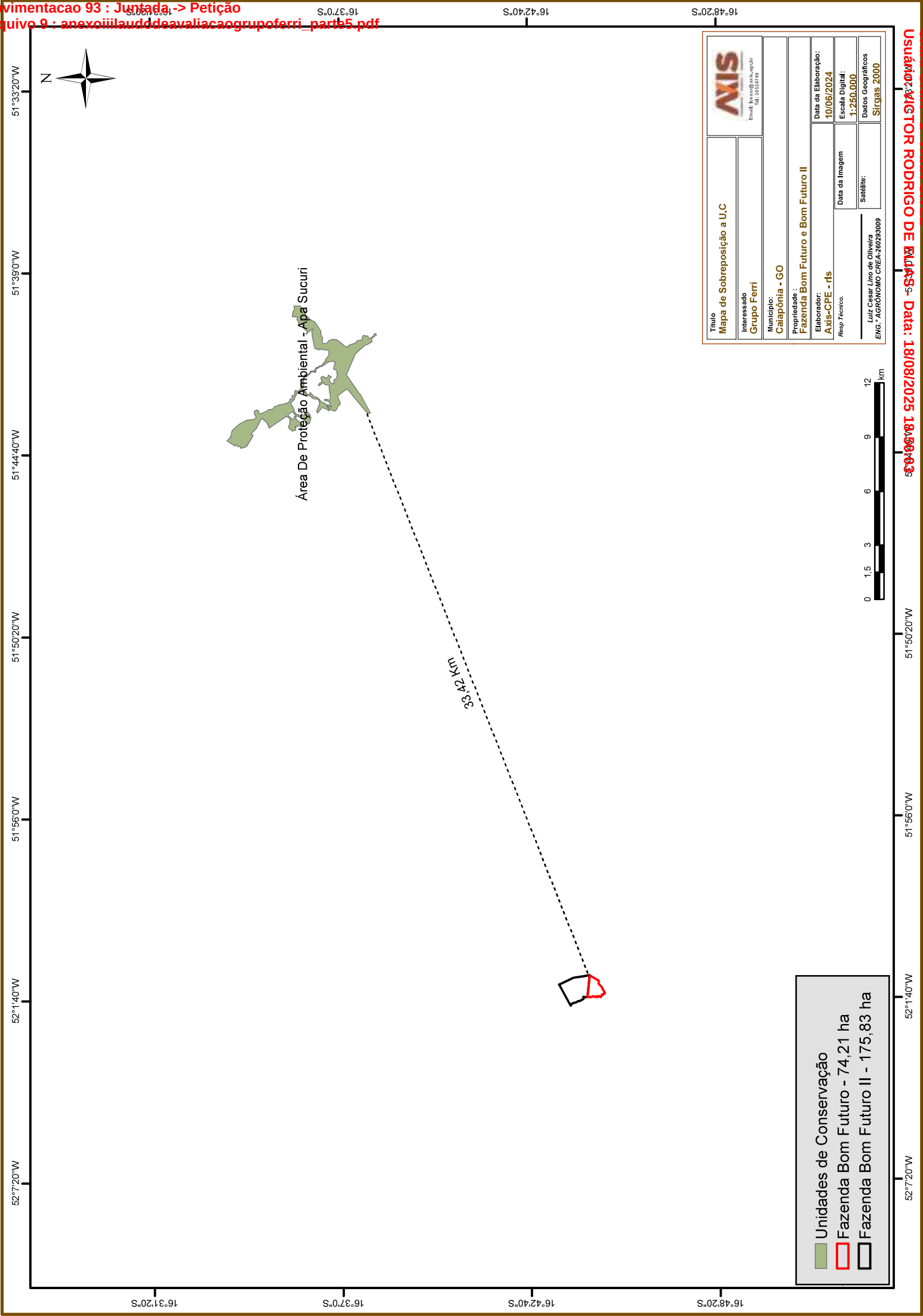
Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVIL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/06/2025 18:50:03







Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CATAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS
Data: 18/08/2025 18:50:03



Valor: R\$ 54.928.540,08

PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos

CAIAPÔNIA - 1ª VARA CÍVEL

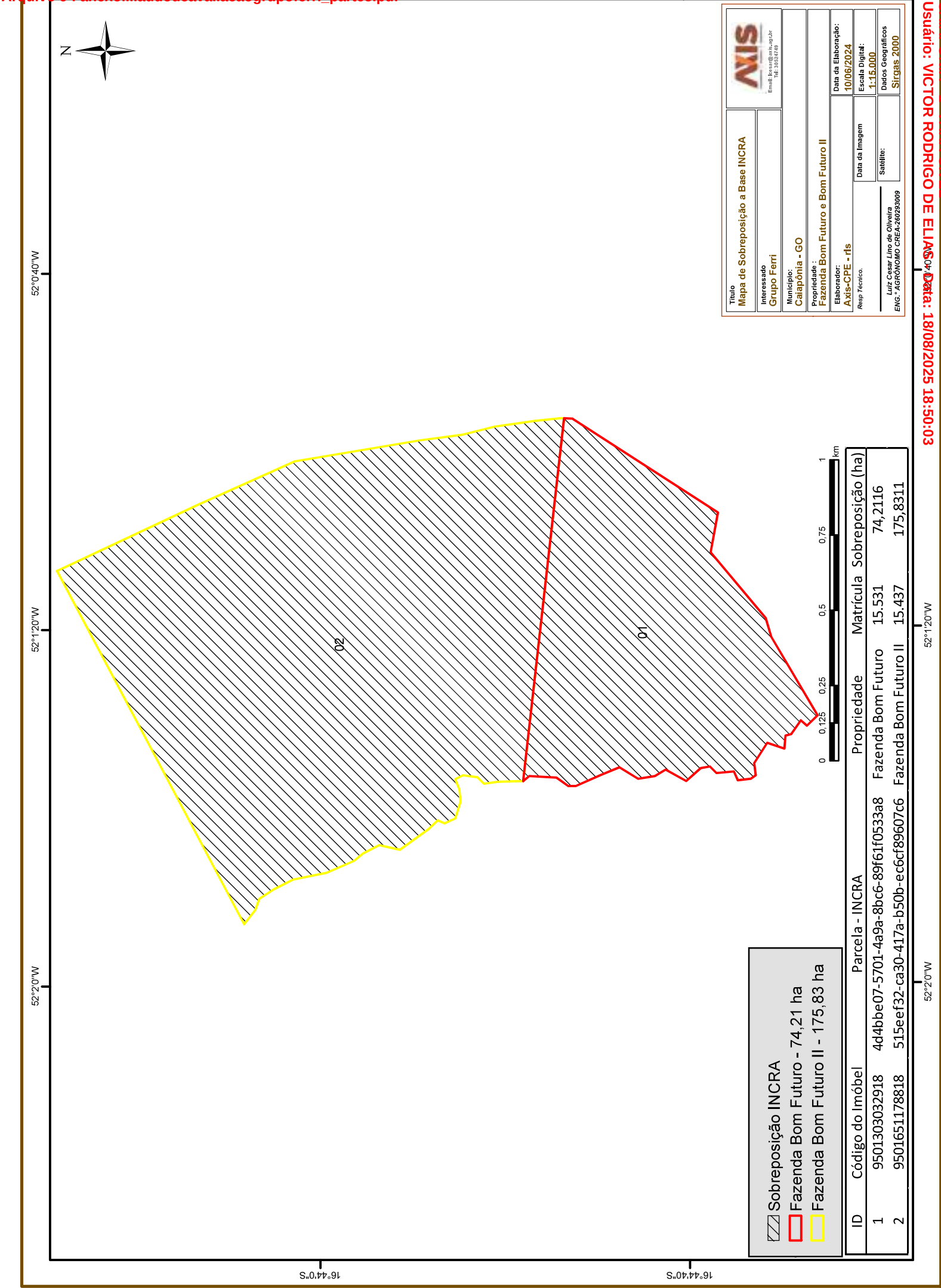
Usuário: MAGISTOR RODRIGO DE OLIVEIRA - Data: 18/08/2025 18:56:03



Título Mapa de Sobreposição a Base INCRA		
	E-mail: licitar@ibama.gov.br Tel.: 33524749	
Interessado Grupo Ferri	Município: Calapônia - GO	
Propriedade : Fazenda Bom Futuro e Bom Futuro II		
Elaborador: AXIS-CPE - r/s <i>Resp. Técnico.</i>	Data de Elaboração: 10/06/2024	Dados Geográficos Sirgãos 2000
	Data da Imagem	1:15.000
	Satélite:	

ID	Código do Imóvel	Parcela - INCRA	Propriedade	Matrícula	Sobreposição (ha)
1	9501303032918	4d4bbe07-5701-4a9a-8bc6-89f61f0533a8	Fazenda Bom Futuro	15.531	74,2116
2	9501303032918	515eef32-ca30-417a-b50b-ec6cf89607c6	Fazenda Bom Futuro II	14.471	175,8311

Fazenda Bom Futuro II - 175,83 ha





Anotação de Responsabilidade Técnica -
ART Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MT

ART DE OBRA/SERVIÇO
1220240125516

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do CREA-MT

1. Responsável Técnico

LUIZ CESAR LINO DE OLIVEIRA
Título Profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO
Empresa Contratada:

RNP: 2602938009
Registro: 110195
Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: ANA PAULA FERRI E OUTROS
Rua: RODOVIA GO-221
Complemento: Bairro: ZONA RURAL
Cidade: PRIMAVERA DO LESTE UF: MT
Contrato: Celebrado em: 01/06/2024
Valor: R\$ 16.500,00 Tipo de Contratante: PESSOA FÍSICA
Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 922.719.441-04
Número: KM35
País: Brasil
CEP: 78.850-000

3. Dados Obra/Serviço

Logradouro	Bairro	Número	Complemento	Cidade	UF	País	Cep	Coordenada
RODOVIA GO-221	ZONA RURAL	KM35		PRIMAVERA DO LESTE	MT	BRA	78.850-000	016°43'09.64" S 052°18'29.90" O
Data de Início: 01/06/2024		Previsão Término: 31/12/2025			Código:			
Tipo Proprietário: PESSOA FÍSICA		Proprietário: ANA PAULA FERRI E OUTROS			CPF/CNPJ: 922.719.441-04			
Finalidade: OUTRO								

4. Atividades Técnicas

Grupo/Subgrupo	Atividade Profissional	Obra/Serviço	Complemento	Quantidade	Unidade
Agronomia, Agrícola, Florestal, Pesca e Aquicultura - Edafologia					
	Avaliação	de capacidade de uso do solo		1,0000	unidade
Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART					

5. Observações

AVALIAÇÃO DO IMÓVEL LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE CAIAPÔNIA/GO DENMINADO FAZ.BOM FUTURO E BOM FUTURO II.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima.

Local / data
045.729.158-30 - LUIZ CESAR LINO DE OLIVEIRA
922.719.441-04 - ANA PAULA FERRI E OUTROS

9. Informações

A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.
A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.crea-mt.org.br ou www.confea.org.br.
A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-mt.org.br cate@crea-mt.org.br
tel: (65)3315-3000



CREA-MT
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Mato Grosso

Nosso Número: 14000000014952420

Valor ART: R\$ 262,55

Registrada em 12/06/2024

Valor Pago: R\$ 262,55

Valor: R\$ 54.928.540,08
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CAIAPÔNIA - 1ª VARA CIVEL
Usuário: VICTOR RODRIGO DE ELIAS - Data: 18/08/2025 18:50:03

Fluxo para Cumprimento do Plano de Recuperação

CREDOR	VALOR	CLASSE	HAIRCUT	CARÊNCIA SEMESTRES	PARCELAS SEMESTRAIS
AGRO AMAZONIA PRODUTOS AGROPECUARIOS	-R\$ 47.500,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ALDEMIR TELES LIMA	-R\$ 6.600,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
ALEX SANDRO PINTO DE OLIVEIRA	-R\$ 6.600,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
ANDRE SOUZA DE JESUS	-R\$ 3.000,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 3.220,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 2.065,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 77.650,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 23.310,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 2.250,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 750,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
APLIC SOLUÇÕES AGRICOLAS LTDA	-R\$ 652,40	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO BRADESCO S/A	-R\$ 19.754,19	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 1.082.715,18	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO CNH	-R\$ 1.480.000,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 771.773,29	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 1.127.159,23	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 2.999.967,82	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 1.023.112,69	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 1.680.767,84	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 1.986.060,06	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 403.799,31	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 1.249.202,70	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 978.223,72	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 100.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO DO BRASIL S/A	-R\$ 257.116,19	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO ITAU S/A	-R\$ 25.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO JOHN DEERE	-R\$ 398.411,79	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 13.912,10	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 1.499.997,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 772.255,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 1.329.507,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 115.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 86.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 600.000,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO SANTANDER	-R\$ 699.977,55	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
BANCO TOYOTA DO BRASIL S/A	-R\$ 406.642,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40

14/06/2024

Fluxo para Cumprimento do Plano de Recuperação

CREDOR	VALOR	CLASSE	HAIRCUT	CARÊNCIA SEMESTRES	PARCELAS SEMESTRAIS
BAYER S.A.	-R\$ 80.740,42	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BIO ATUMUS MONTIVIDIU COMERCIO E DISTRIBUIÇÃO	-R\$ 1.800,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BIOFAS ENGENHARIA LTDA	-R\$ 270.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
BURITI	-R\$ 387.504,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	-R\$ 626.909,56	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	-R\$ 1.639.409,56	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	-R\$ 3.900.000,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	-R\$ 40.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	-R\$ 8.630.781,47	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
CALCARIO CAIAPONIA	-R\$ 53.154,00	ME/EPP	60,00%	2	30
CALCARIO PIRANHAS	-R\$ 123.546,00	ME/EPP	60,00%	2	30
CAMILA MIRELLE DA SILVA	-R\$ 2.500,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
COOPERATIVA COMIGO	-R\$ 482.644,36	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
COOPERATIVA COMIGO	-R\$ 6.077.701,17	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
CORTEVA AGRISCIENCE DO BRASIL LTDA	-R\$ 126.661,18	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
DE SANGOSSE	-R\$ 574.158,39	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
EDERSON CARLOS DOS SANTOS	-R\$ 3.000,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
EDILSON MARTINS BORGES	-R\$ 150,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
ELBA CALCARIO	-R\$ 123.300,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
EVOLUÇÃO PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA	-R\$ 9.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
FERREIRA INSTALAÇÕES EIRELI	-R\$ 11.500,00	ME/EPP	60,00%	2	30
FRANCIELLY MOREIRA DOS REIS	-R\$ 2.500,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
GEOPLANO PLANEJAMENTO AMBIENTAL EIRELI	-R\$ 6.450,00	ME/EPP	60,00%	2	30
IGUACU MAQUINAS AGRICOLAS LTDA	-R\$ 10.265,23	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
JOSE CARLOS DA VEIGA	-R\$ 4.000,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
JOEL FERREIRA JUNIOR	-R\$ 300.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
LDC - LOUIS DREYFUS	-R\$ 412.361,50	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
LDC - LOUIS DREYFUS	-R\$ 369.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
LONGPING HIGH TECH - BIOTECNOLOGIA LTDA	-R\$ 42.630,88	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
LONGPING HIGH TECH - BIOTECNOLOGIA LTDA	-R\$ 65.000,48	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
LONGPING HIGH TECH - BIOTECNOLOGIA LTDA	-R\$ 40.399,72	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
M. FRIES E CIA LTDA	-R\$ 386.821,29	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
MARAMBAIA SEMENTES	-R\$ 134.400,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
MESQUITA INSUMOS AGRICOLAS	-R\$ 10.560,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
NILMA CARMO DE SOUSA	-R\$ 2.118,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
NUTRIEN SOLUÇÕES AGRICOLAS	-R\$ 3.100.000,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40

14/06/2024

Fluxo para Cumprimento do Plano de Recuperação

CREDOR	VALOR	CLASSE	HAIRCUT	CARÊNCIA SEMESTRES	PARCELAS SEMESTRAIS
OZANAIDE ROSA DE MOARES	-R\$ 2.500,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
PRADO E FILHO LTDA - AUTO POSTO CARLINHO	-R\$ 250.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PRADO E RESENTE LTDA - AUTO POSTO CARRINHO	-R\$ 150.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PRIORI SEMENTES E DEFENSIVOS AGRICOLAS	-R\$ 10.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PRIORI SEMENTES E DEFENSIVOS AGRICOLAS	-R\$ 27.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PRIORI SEMENTES E DEFENSIVOS AGRICOLAS	-R\$ 168.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PRIORI SEMENTES E DEFENSIVOS AGRICOLAS	-R\$ 28.600,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
RCANET - RODRIGO CASTRO ANDRADE ME	-R\$ 6.000,00	ME/EPP	60,00%	2	30
ROBERTO CARLOS RODRIGUES	-R\$ 3.000,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
SAFE JOB SOLUCOES METRA	-R\$ 15.000,00	ME/EPP	60,00%	2	30
SICOOB S/A	-R\$ 7.232,68	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 2.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 2.418,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 2.418,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 7.232,68	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 360.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SOLUBIO TECNOLOGIAS AGRICOLAS S/A	-R\$ 268.479,71	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
SOLUFLEX COMERCIO E SERVICOS LTDA	-R\$ 8.375,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
TERRAM SOLUÇÕES INTEGRADAS	-R\$ 200.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
UNITEC - GESTÃO CONTÁBIL RURAL	-R\$ 2.995,00	ME/EPP	60,00%	2	30
VALENCE MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA	-R\$ 503,35	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
VALTEIR PEREIRA SILVA	-R\$ 4.000,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
VIGOR SEEDS - MARTINS CONSULTORIA REPRESENTAÇÃO	-R\$ 40.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	30
VOLUS INSTITUICAO DE PAGAMENTO LTDA	-R\$ 7.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
WASHINGTON PEREIRA SANTANA	-R\$ 4.000,00	TRABALHISTA	0,00%	1	1
ADENOR MACHADO VILELA	-R\$ 223.600,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ADIA GOMES GOULART	-R\$ 279.344,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ADINAIRDE NEVES DA SILVA	-R\$ 92.100,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ARTAMIRO RODRIGUES LEITE	-R\$ 72.800,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ADEVALDO MACHADO VILELA	-R\$ 145.800,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
EVILSON FERREIRA MAGALHAES	-R\$ 150.800,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
IGOR NEVES ARAUJO	-R\$ 238.680,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
IRONIS MARIA DE CARVALHO	-R\$ 113.880,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
JAMAR URIAS MENDONÇA	-R\$ 280.800,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
JOSÉ INÁCIO FERNANDES	-R\$ 198.328,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ODETH GOULART FERNANDES	-R\$ 140.712,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40

14/06/2024

Fluxo para Cumprimento do Plano de Recuperação

CREDOR	VALOR	CLASSE	HAIRCUT	CARÊNCIA SEMESTRES	PARCELAS SEMESTRAIS
LUZIA FERREIRA ALVES	-R\$ 150.800,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PEDRO JESUS CARVALHO	-R\$ 486.408,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
RODEZIR RODOLFO BAYLÃO CRUVINEL	-R\$ 54.808,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
JOSE CARLOS JULIANI	-R\$ 301.808,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
WILMAR ANTONIO PEREIRA	-R\$ 547.976,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ADENOR MACHADO VILELA	-R\$ 25.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ADIA GOMES GOULART	-R\$ 11.150,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ADINAIRDE NEVES DA SILVA	-R\$ 15.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ARTAMIRO RODRIGUES LEITE	-R\$ 10.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
EVILSON FERREIRA MAGALHAES	-R\$ 10.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
IGOR NEVES ARAUJO	-R\$ 25.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
IRONIS MARIA DE CARVALHO	-R\$ 7.500,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
JOSÉ INÁCIO FERNANDES	-R\$ 18.650,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
ODETH GOULART FERNANDES	-R\$ 17.600,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
PEDRO JESUS CARVALHO	-R\$ 18.900,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
RODEZIR RODOLFO BAYLÃO CRUVINEL	-R\$ 5.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40
RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS	-R\$ 25.528,85	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 170.008,37	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 16.647,00	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
SICOOB S/A	-R\$ 93.717,47	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
RANDON ADMINISTRADORA DE CONSÓRCIOS	-R\$ 64.520,70	GARANTIA REAL	85,00%	4	40
JOSE CARLOS JULIANI	-R\$ 8.000,00	QUIROGRAFÁRIO	80,00%	4	40

14/06/2024