

AO JUÍZO DA VARA CÍVEL DE NOVO ACORDO-TO,

AUTOS Nº 0000324-53.2025.8.27.2728

EDUARDO LOPES PEREIRA, EDUARDO LOPES PEREIRA - PRODUTOR RURAL, ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA, ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA - PRODUTORA RURAL, FERNANDO LOPES PEREIRA, FERNANDO LOPES PEREIRA - PRODUTOR RURAL, JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA e JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA – PRODUTORA RURAL (GRUPO PEREIRA), já qualificados, vêm, respeitosamente, à presença Vossa Excelência, em cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei 11.101/05, requerer a juntada do Plano de Recuperação Judicial, bem como do Laudo de Viabilidade Econômico – Financeiro e do Laudo de Avaliação dos bens e ativos dos recuperandos.

De Goiânia-GO para Palmas – TO, 5 de maio de 2025.

Floriano Gomes da Silva Filho

OAB/GO 6.973

Victor Andrade Costa Teixeira

OAB/GO 33.374

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO PEREIRA

“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”.

art. 47, Lei 11.101/2005

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

“GRUPO PEREIRA”

NO ÂMBITO DO PROCESSO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JUÍZO DA 1ª ESCRIVANIA CÍVEL DE NOVO ACORDO - TO
PROCESSO Nº. 0000324-53.2025.8.27.2728/TO

Maio – 2025

SUMÁRIO

1 – SUMÁRIO EXECUTIVO E VISÃO GERAL.....	6
1.1 – Definições.....	6
1.1.1. Definições:.....	6
1.1.2. Regras de Interpretação	10
1.2 Comentários iniciais.....	11
1.2.1 - Das medidas e objetivos básicos do plano.....	12
2 - A HISTÓRIA E APRESENTAÇÃO DO “GRUPO PEREIRA”	15
2.1 - A História do “GRUPO PEREIRA”	15
3 - RESUMO DE INFORMAÇÕES OPERACIONAIS E FINANCEIRAS DO “GRUPO PEREIRA”	17
3.1 – Áreas Próprias e Arrendadas cultivadas pelos Recuperandos	17
3.3 - Faturamento e Resultado do “GRUPO PEREIRA:	23
4 - ANÁLISE DE MERCADO	25
4.1 – Dados sobre a economia brasileira.....	25
a) Inflação.....	25
b) Juros - Taxa Selic.....	27
c) Balança Comercial.....	28
4.2. Perspectivas para o setor agrícola	28
5 - CAUSAS DO DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO DO “GRUPO PEREIRA”	30
6 - AÇÕES TOMADAS OU EM ANDAMENTO PELAS RECUPERANDOS NO DECORRER DO PROCESSO.....	34
6.1 - Contratação de consultoria para auxílio na readequação do passivo	34
6.2 - Revisão de custos e despesas visando sua redução;	34
6.3- Retomada da credibilidade com credores	34
6.4. - Renegociação dos créditos.....	34
6.5. - Busca de novas fontes de financiamento ou investidores	35
6.6. – Maior incremento na produção de Grãos	35
6.7. – Diversificação de novas culturas	35
6.8. – Aumento da Produtividade.....	35
6.9. – Integração Lavoura-Pecuária.....	35
6.10. – Capacitação Técnica	35

6.11. - Monitoramento de Custos.....	35
7 - DAS PREMISSAS ECONÔMICAS FINANCEIRAS ADOTADAS NESTE PLANO (Art. 53, II, da LRE)	37
7.1 - Viabilidade econômica	37
7.2 - Premissas utilizadas para as projeções financeiras	37
8 - CAPITAL TANGÍVEL-BENS E ATIVOS PATRIMONIAIS.....	39
9 - CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES.....	40
10 - DO PAGAMENTO AOS CREDORES.....	42
10.1 - Pagamento a credores da classe de Trabalhistas.....	42
10.1.1 - Encargos sociais	42
10.2 - Pagamento a Credores da classe de Garantia Real	43
10.3 - Pagamento a Credores da classe de quirografários	43
10.4 - Pagamento aos credores micro empresas e empresas de pequeno Porte (4ª classe de credores criada pela Lei Complementar 147/14).....	44
10.5 - Outras considerações sobre as propostas de pagamento a credores	45
10.6 - Créditos não Sujeitos	45
10.7- Credores Retardatários - Créditos reconhecidos após a segunda relação de credores divulgada pelo Administrador Judicial	46
10.8 - Resumo das propostas de pagamento aos credores	46
10.9 - Prazos para pagamento.....	47
11 - DO LEILÃO REVERSO DE CRÉDITOS.....	48
12 - OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO	49
13 - ALIENAÇÃO DE ATIVOS	51
14 - NOVOS RECURSOS	52
15- VIABILIDADE ECONÔMICA FINANCEIRA DO PLANO.....	53
16- OUTROS EFEITOS INERENTES À APROVAÇÃO DO PLANO.....	54
16.1 - Extinção das ações de recuperação de crédito	54
16.2 - Novação da dívida.....	54
16.3 - Suspensão da publicidade dos protestos	54
16.4 - Pagamento aos credores ausentes ou omissos:	55
16.5 - Quebra de Safra	55
16.6 - Descumprimento do plano.....	56

16.7 - Cessões de Crédito 56

16.8 - Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos..... 57

16.9 - Comunicações ao “GRUPO PEREIRA” 57

16.10- Créditos Ilíquidos 57

16.11- Direito de Compensação 57

17 - ALTERAÇÕES DO PLANO, PERMISSÕES E CONVOCAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES 58

18 - DA FALÊNCIA 59

19 - RESUMO “CONCLUSÃO” 61

20 - ELEIÇÃO DO FORO..... 63

1 – SUMÁRIO EXECUTIVO E VISÃO GERAL

1.1 – Definições

1.1.1. Definições:

Para fins de melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, seguem definições de alguns termos utilizados neste documento:

- **“GRUPO PEREIRA”:** Recuperandos formado por **EDUARDO LOPES PEREIRA**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.147.811-74, residente e domiciliado na Rua Goiás, s/n - Qd. 02, Lt. 27, Loteamento Vereador Francisco Ricardo, Pontalina – GO, CEP 75.620-000; **EDUARDO LOPES PEREIRA - PRODUTOR RURAL**, inscrito sob o CNPJ nº 58.452.570/0001-00, com sede na Rod GO 040, Km 49, à Esquerda 900 Mts, Hidrolândia/GO; **ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA**, brasileira, casada, produtora rural, inscrita no CPF sob o nº 003.795.611-66, residente e domiciliada na Rua Goiás, s/n - Qd. 02, Lt. 27, Loteamento Vereador Francisco Ricardo, Pontalina – GO, CEP 75.620-000; **ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA - PRODUTORA RURAL**, inscrita sob o CNPJ de nº 58.449.475/0001-40, com sede na Fazenda São Sebastião, Rod Go 040, Km 49 a Esquerda, Zona Rural, Hidrolândia/GO; **FERNANDO LOPES PEREIRA**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 997.584.661-00, residente e domiciliado na Av. 11 de Novembro, 37 – Setor Central – Aloândia/GO, CEP 75.615-000; **FERNANDO LOPES PEREIRA - PRODUTOR RURAL**, inscrito sob o CNPJ nº 58.452.502/0001-33, com sede na Rod GO 040, a Esquerda 900 Mts, Zona Rural, Hidrolândia/GO; **JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA**, brasileira, casada, produtora rural, inscrita no CPF/MF sob o nº 012.907.161-70, residente e domiciliada na Av. 11 de Novembro, 37 – Setor Central – Aloândia/GO, CEP 75.615-000; **JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA – PRODUTORA RURAL**, inscrita sob o CNPJ nº 58.452.597/0001-95, com sede na ROD GO 040 A ESQUERDA 900 MTS, Zona Rural, Hidrolândia/GO, doravante denominados **“GRUPO PEREIRA”** ou **“Recuperandos”**;
- **"AGC":** Assembleia Geral de Credores: é qualquer Assembleia Geral de Credores, realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Falências;

- **"Crédito"**: significa cada crédito devido por cada um dos Credores, sejam materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes na data do pedido, ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com a data do pedido, que estão sujeitos a este Plano, nos termos da Lei de Falências;
- **"Credores"**: tais Credores são divididos, para os efeitos de votação do Plano ou eleição do Comitê de Credores em Assembleia de Credores, em quatro classes significa todos os Credores Classe I, Classe II, Classe III e Classe IV;
- **"Credores Classe I"**: significa os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do artigo 41, I, da Lei de Falências;
- **"Credores Classe II"**: significa os titulares de créditos sujeitos à Recuperação Judicial que são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou uma hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da Lei de Falências;
- **"Credores Classe III"**: significa titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da Lei de Falências;
- **"Credores Classe IV"**: significa titulares de créditos quirografários, Credores Concursais que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV e 83, inciso IV, ambos da Lei de Falências;
- **"Créditos Retardatários"**: são os Créditos que forem incluídos na Lista de Credores em razão da apresentação de habilitações de crédito, impugnações de crédito ou mediante qualquer outro incidente, ofício, determinação judicial ou requerimento de qualquer natureza formulado com a mesma finalidade, desde que apresentado após o decurso do prazo de 15 (quinze) dias contados da publicação na imprensa oficial do edital a que se refere o artigo 7º, § 1º, da LRJ, na forma do disposto no artigo 10º da LFRJ;

- **“Créditos Ilíquidos”:** são os créditos e prestações de fazer contingente ou ilíquidos, objeto de ação judicial e/ou de arbitragem, iniciadas ou não, derivadas de quaisquer relações jurídicas existentes antes da data do Pedido;
- **“Créditos Extraconcursais”:** são os Créditos detidos contra a devedora (Recuperandos) (i) cujo fato gerador seja posterior à Data do Pedido ou (ii) que se enquadrem no artigo 49, §§3º e 4º da LFR, ou em outras normas da legislação que os exclua dos efeitos da Recuperação Judicial;
- **“Administrador Judicial”:** é o **Dr. Reinaldo Finotti Ferreira**, advogado inscrito na **OAB/GO nº 35.039** e no **CPF nº 031.326.751-05**, com endereço profissional situado na Av. Deputado Jamel Cecílio, Número 2.496, Ed. NewBusiness Style, Salas A-64 e A-65, Setor Jardim Goiás, Goiânia - GO. CEP 74.810-180, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Falências, ou quem venha a substituí-lo no curso do processo;
- **“Data do Pedido”:** 21/02/2025, data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado;
- **“Homologação Judicial do Plano”:** é a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da Lei de Falências;
- **“Juízo da Recuperação”:** no caso em análise é o **1ª Escrivania Cível de Novo Acordo - TO**;
- **“Lista de Credores”:** é a lista de credores publicada pelo Administrador Judicial, conforme alterada por decisões supervenientes, liminares ou definitivas, e pedidos de reservas, quanto ao valor, classificação e natureza dos Créditos, proferidas pelo Juízo da Recuperação, até a Aprovação do Plano;
- **“TR”:** Taxa Referencial, utilizada no cálculo de atualização;
- **“Plano PRJ”:** Plano de Recuperação Judicial - Este plano de recuperação judicial, conforme aditado, modificado ou alterado no curso do processo;
- **Bens Essenciais:** são os bens (**Bens Móveis - Veículos / Tratores / Equipamentos / Outros, Imóveis e Produção Agrícola – Grãos**) cuja função é a

consecução da atividade empresarial, e que se removidos podem inviabilizar ou dificultar sua reestruturação, objetivo primordial do processo de recuperação judicial.

- **“Deságio”**: desconto no valor nominal de um título;
- **“Período de Carência”**: Período de carência, compreendido entre a Homologação Judicial Do Plano e o início dos pagamentos dos credores das Classes I, II, III e IV, quando assim previsto
- **“Fluxo de Caixa”**: demonstrativo financeiro que estabelece uma movimentação de entradas e saídas de recursos financeiros em uma empresa dentro de um cronograma, que pode ser em dias, meses ou anos. Constitui instrumento financeiro importante de planejamento empresarial que permite a visualização da geração de caixa futura de uma empresa;
- **“DRE”** (Demonstração do Resultado do Exercício): é uma demonstração contábil dinâmica que se destina a evidenciar a formação do resultado líquido devendo ter alterações em um exercício, através do confronto das receitas, custos e resultados, apuradas segundo o regime contábil de competência;
- **“Juros”**: remuneração pelo empréstimo de um crédito em dinheiro;
- **“Laudo de Avaliação de Bens e Ativos”**: avaliação de bens e ativos, apresentados pelos Recuperandos nos termos e para os fins do artigo 53, III, da LFRJ, que integram os Anexos deste Plano;
- **“Laudo de Viabilidade Econômico Financeiro”**: É o laudo econômico-financeiro, conforme art. 53, III da LRJF, ANEXO II deste PRJ.
- **“LFRJ”**: é a Lei Federal nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005 e suas alterações trazidas pela Lei 14.112/2021;
- **“Novação”**: significa a extinção dos créditos concursais com a sua consequente substituição pelas obrigações previstas neste plano, conforme art. 59 da LRF, a partir da Homologação Judicial do Plano;

- **“DIP” ou “DIP FINANCE”:** Significa o financiamento de caráter extraconcursal concedidos por terceiros em favor dos RECUPERANDOS após o pedido de RJ, que promovam a oneração ou alienação fiduciária de bens e direitos de propriedade dos RECUPERANDOS ou de terceiros, pertencentes ao ativo circulante ou não circulante dos RECUPERANDOS ou de terceiros, no sentido de financiar as suas atividades e suas despesas de reestruturação, de promover a preservação do valor de seus ativos ou ainda o pagamento de créditos não sujeitos aos efeitos da RJ, ou mesmo quando sujeitos aos efeitos da RJ mediante autorização de aperfeiçoamento de NEGÓCIOS JURÍDICOS pelo JUÍZO UNIVERSAL; garantidos aos credores desses EMPRÉSTIMOS DIP, os benefícios previstos na Seção IV-A da LRFJ nos termos dos artigos 69-A e 84, I-B da LRF;
- **“Créditos com Partes Relacionadas”:** Significa os créditos de titularidade de integrantes do mesmo grupo econômico e entre sócios e Recuperandos decorrentes de mútuos ou outro negócio jurídico realizados entre os Recuperandos, como forma de gestão de caixa, garantia cruzada e transferência de recursos entre as diferentes entidades;
- **“Garantidores”:** Significa qualquer pessoa natural ou jurídica que seja ou venha a ser responsabilizada pelo pagamento das obrigações abrangidas pelo presente PRJ, que não sejam os RECUPERANDOS;

1.1.2. Regras de Interpretação

- a) O Plano deve ser lido e interpretado conforme as regras dispostas neste Item.
- b) Sempre que exigido pelo contexto, as definições contidas neste Plano serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa.
- c) Os cabeçalhos e títulos das cláusulas deste Plano servem apenas a título informativo de referência e não limitarão ou afetarão o significado das cláusulas, parágrafos ou itens aos quais se aplicam.
- d) Exceto quando disposto expressamente de forma diversa neste Plano, os anexos e documentos mencionados neste Plano são parte integrantes do Plano para todos os fins de direito e seu conteúdo é vinculativo. Referências

a quaisquer documentos ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diversa neste Plano.

- e) Exceto quando disposto expressamente de forma diversa neste Plano, referências a capítulos, cláusulas, itens ou anexos aplicam-se a capítulos, cláusulas, itens e anexos deste Plano.
- f) As referências a disposições legais e a Leis devem ser interpretadas como referências a tais disposições legais e Leis tais como vigentes na data deste Plano ou na data especificamente determinada pelo contexto.
- g) Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma prevista no art. 132 do Código Civil, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento, e, se o termo final cair em dia que não seja Dia Útil será prorrogado, automaticamente, para o Dia Útil imediatamente posterior.
- h) Exceto quando disposto expressamente de forma diversa neste Plano: (a) na hipótese de haver conflito entre cláusulas deste Plano, a cláusula que contiver disposição específica prevalecerá sobre a que contiver disposições genéricas; (b) na hipótese de conflito entre as disposições dos anexos e/ou dos documentos mencionados neste Plano e as disposições deste Plano, o Plano prevalecerá; e (c) na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas em quaisquer contratos celebrados pelos Recuperandos antes da Data do Pedido, o Plano prevalecerá.

1.2 Comentários iniciais

A Lei nº. 11.101/2005 traz em seu Art. 47 a essência da Recuperação Judicial de Empreário e Sociedades Empresarias, ou seja, visão de manutenção do negócio e do emprego dos trabalhadores, bem como o pagamento dos créditos devidos.

Assim, nos termos do art. 53 da referida Lei, o “**GRUPO PEREIRA**”, vem por meio do presente, apresentar seu Plano de Recuperação Judicial:

Para elaboração do Plano de Recuperação, o “**GRUPO PEREIRA**”, contratou assessoria jurídica e consultoria financeira especializadas, escritórios: (*Vicentini, Gomes &*

Andrade e Masters Auditores Independentes) respectivamente.

O prazo para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial é de 60 (sessenta) dias da publicação do despacho que deferiu o processamento do pedido, e os profissionais responsáveis trabalharam com os dados encaminhados pelo **“GRUPO PEREIRA”**.

Sendo assim, apresenta-se este Plano de Recuperação, elaborado com estrita observância do espírito norteador da Lei de Recuperação Judicial, visando buscar um direcionamento e ponto comum entre a função social e econômica do Produtor Rural **“GRUPO PEREIRA”** e os interesses dos seus credores, convergindo desta forma no espírito principal da Lei.

O Plano de Recuperação é apresentado com todas as premissas aplicadas para a sua construção, incluindo a projeção de resultados e fluxo de caixa das atividades agrícolas para os próximos exercícios, o que permite uma visualização clara e objetiva do desempenho econômico-financeiro durante a sua vigência, e consequentemente, sua viabilidade e capacidade de pagamento aos seus credores.

1.2.1 - Das medidas e objetivos básicos do plano

O presente Plano de Recuperação tem por objetivo propor a reestruturação financeira e econômica das atividades do **“GRUPO PEREIRA”**, para que o mesmo supere sua momentânea dificuldade econômico-financeira, dando continuidade aos negócios, mantendo-se como importante **Produtor Rural dos Estados de Goiás e Tocantins**.

O presente Plano de Recuperação procura projetar o impacto das medidas financeiras, administrativas e operacionais que serão implementadas para que o **“GRUPO PEREIRA”** alcance resultado operacional adequado e sustentável ao longo dos próximos anos, o que possibilitará sua sustentação econômica e financeira.

O presente Plano de Recuperação procura também, de forma clara e objetiva, através do Laudo de Viabilidade Econômica demonstrar que o **“GRUPO PEREIRA”** possui viabilidade econômica e financeira e como será o fluxo de pagamento de quitação de suas dívidas.

Para a elaboração do presente Plano de Recuperação foram analisadas, dentre

outras, as seguintes áreas: patrimonial com a estrutura dos ativos das atividades (áreas rurais, equipamentos, armazéns), financeira, produção, análise mercadológica, planejamento estratégico em vendas, planejamento e controle de produção, custos e logística. Assim, a análise destas áreas em conjunto com a avaliação mercadológica foi à base para nortear as ações a serem tomadas visando a sua recuperação.

Portanto, os principais objetivos do Plano de Recuperação, são:

- a. Permitir que o **“GRUPO PEREIRA”** supere sua momentânea dificuldade econômico-financeira, dando continuidade às suas atividades econômicas gerando riqueza na região em que opera;
- b. Atender aos interesses dos credores do **“GRUPO PEREIRA”**, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com o potencial de geração de caixa das atividades e dentro do contexto da Recuperação Judicial;
- c. Reestruturar e equalizar as operações, direitos e ativos do **“GRUPO PEREIRA”**;
- d. Otimizar as operações existentes, buscando eficiência operacional de forma a ter economia e controle efetivo de custos e despesas, maximizando as margens de contribuição das atividades;
- e. Preservar o **“GRUPO PEREIRA”** como um grupo familiar genuinamente brasileiro, cujos ativos contribuem para o desenvolvimento **e fortalecimento do Agronegócio brasileiro e em especial de Goiás e Tocantins.**

A viabilidade futura do **“GRUPO PEREIRA”** não depende só da solução de seu endividamento atual, mas também, e fundamentalmente, de ações que visem à melhoria de seu desempenho operacional, econômico-financeiro. Sendo assim, as medidas identificadas no Plano de Reestruturação estão incorporadas a um planejamento estratégico para os próximos exercícios.

As projeções foram desenvolvidas por consultoria especializada, apoiada pelos técnicos do **“GRUPO PEREIRA”**, considerando que a economia brasileira trilhe um crescimento conservador e contínuo, e que o **Agronegócio**, principalmente em relação as atividades de produção de Grãos (Soja e Milho) sejam cada vez mais valorizadas e reconhecidas como de fundamental relevância na manutenção e crescimento do PIB (Produto Interno Bruto) brasileiro. Lembrando que as estimativas utilizadas no Plano

foram baseadas em capacidades efetivas dos Recuperandos, dentro de premissas de produtividade reais, visando trazer a realidade factível aos usuários da informação do presente Plano.

A descrição completa e detalhada das medidas a serem adotadas pelo “**GRUPO PEREIRA**” está descrita nos itens seguintes, dentre as quais se destacam:

a) Operacionais/administrativas e financeiras

- Contratação de consultoria para auxílio na readequação do passivo;
- Revisão de custos e despesas visando sua redução;
- Retomada da credibilidade junto aos credores;
- Renegociação das dívidas concursais e extraconcursais;
- Busca de Novos Financiamentos e Investidores;
- Maior produção de Grãos;
- Novas Culturas;
- Busca de melhorias na produtividade das safras e safrinhas;
- Integração Lavoura Pecuária;
- Capacitação Técnica;
- Monitoramento de Custos.

O objetivo final é manter e alavancar as atividades agrícolas dos recuperandos, visando obter resultados saudáveis, rentáveis e sustentáveis.

Eventuais medidas adicionais poderão ser avaliadas após a apresentação do Plano de Recuperação Judicial. Entretanto, como essas medidas requerem uma avaliação mais profunda, e muitas vezes dependem de aspectos externos, tais como condições climáticas e preços internacionais de *commodities*, os impactos de outras medidas não foram incluídos nos resultados operacionais aqui abordados.

2 - A HISTÓRIA E APRESENTAÇÃO DO “GRUPO PEREIRA”

2.1 - A História do “GRUPO PEREIRA”

A história do “GRUPO PEREIRA” teve suas raízes estabelecidas há aproximadamente quinze anos, sob a liderança do patriarca da família, genitor dos Autores, **Eduardo** e **Fernando**. Proprietário de imóveis rurais, dedicava-se, contudo, ao exercício da medicina, circunstância que o impedia de administrar diretamente as atividades agropecuárias em suas propriedades. Diante dessa realidade, à época, optou-se pelo arrendamento das terras a terceiros, assegurando, assim, a continuidade de sua exploração produtiva.

Eduardo, após concluir sua formação em Direito, em 2012, identificou no setor agropecuário um campo fértil para novos empreendimentos. Diante das oportunidades que se apresentavam no mercado rural, optou por dedicar-se às atividades agrícolas, iniciando sua trajetória no agronegócio com o arrendamento de 75 hectares de terras, uma vez que as propriedades de seu pai ainda estavam vinculadas a contratos de arrendamento com terceiros.

Decorridos três anos, com o término do contrato de arrendamento das terras pertencentes a seu pai e respaldado pelo êxito já alcançado nas atividades agropecuárias que vinha desenvolvendo, **Eduardo** decidiu retomar as propriedades da família, passando a explorá-las diretamente, consolidando, assim, sua atuação no setor rural.

Posteriormente, em 2020, **Fernando**, irmão de **Eduardo**, uniu-se ao empreendimento agrícola, agregando esforços ao desenvolvimento das atividades rurais. Ao lado de sua esposa, **Jordana**, consolidou-se, assim, um Grupo Familiar dedicado à expansão e aprimoramento da produção agropecuária, fortalecendo a continuidade e a prosperidade do negócio.

Nos anos subsequentes, a expansão das atividades agropecuárias levou à incorporação de novas áreas por meio de arrendamentos estratégicos. Atualmente, os Recuperandos desenvolvem suas operações em propriedades tanto de titularidade própria quanto arrendadas, com distribuição em Goiás e Tocantins, consolidando, assim, sua presença no setor rural.

Ao longo dos anos, os Recuperandos promoveram, de forma gradual e estratégica,

a abertura de novas áreas rurais, sempre direcionando os recursos obtidos na própria atividade para a sua expansão e fortalecimento. Esse ciclo de reinvestimento não apenas consolidou suas operações, mas também contribuiu significativamente para a geração de empregos e o desenvolvimento econômico da região.

3 - RESUMO DE INFORMAÇÕES OPERACIONAIS E FINANCEIRAS DO “GRUPO PEREIRA”

3.1 – Áreas Próprias e Arrendadas cultivadas pelos Recuperandos

Atualmente, as áreas cultivadas (Arrendadas e Próprias) pelo “GRUPO PEREIRA” são as descritas seguir:

Relação de Propriedades Arrendadas				
Matrícula	Denominação	Área (hectares)	Cidade	Estado
1.692	Fazenda São João	54,4484	Aloândia	Goiás
1.932	Fazenda Paraíso e Porteiro	329,3997	Cromínia	Goiás
3.348	Fazenda Paraíso e Porteiro	253,5801	Cromínia	Goiás
20.432	Fazenda São Sebastião	756,4028	Hidrolândia	Goiás
22.419	Fazenda São Pedro	26,2909	Hidrolândia	Goiás
1.254	Fazenda Pampulha	48,4000	Mairipotaba	Goiás
1.574	Fazenda Dourados II	61,4208	Mairipotaba	Goiás
1.575	Fazenda Dourados	247,0788	Mairipotaba	Goiás
1.576	Fazenda Dourados III	309,2096	Mairipotaba	Goiás
1.639	Fazenda Paraíso	385,6309	Mairipotaba	Goiás
1.731	Fazenda Paraíso	55,6737	Mairipotaba	Goiás
1.792	Fazenda Paraíso	312,7040	Mairipotaba	Goiás
11.807	Fazenda Paraíso	224,2245	Mairipotaba	Goiás
8.824	Fazenda Boa Vista do Rancho	40,3135	Pontalina	Goiás
13.126	Fazenda Paraíso	73,1899	Pontalina	Goiás
13.137	Fazenda São João	173,0166	Pontalina	Goiás
13.140	Fazenda Paraíso	70,0759	Pontalina	Goiás
13.141	Fazenda Paraíso	26,4137	Pontalina	Goiás
13.142	Fazenda Paraíso	62,4747	Pontalina	Goiás
13.143	Fazenda Paraíso	45,6068	Pontalina	Goiás
13.156	Fazenda Paraíso	51,3547	Pontalina	Goiás
13.157	Fazenda Paraíso	33,4524	Pontalina	Goiás
	Total Arrendamento	3.640,3624		

Relação de Propriedades Próprias				
Matrícula	Denominação	Área (hectares)	Cidade	Estado
1.672	Fazenda São João	4,8400	Aloândia	Goiás
1.691	Fazenda São João	24,2000	Aloândia	Goiás
1.601	Fazenda São João	91,8241	Joviânia	Goiás
1.602	Fazenda São João	383,5875	Joviânia	Goiás
1.723	Fazenda Paraíso	34,6875	Mairipotaba	Goiás
1.739	Fazenda Paraíso	9,4557	Mairipotaba	Goiás
15.931	Fazenda Caba a vida	121,0000	Niquelândia	Goiás
397	Fazenda Paraíso	59,4111	Pontalina	Goiás
13.126	Fazenda Paraíso	73,1899	Pontalina	Goiás
13.154	Fazenda São João	208,2173	Pontalina	Goiás
13613 (15931)	Fazenda Paraíso	25,6644	Pontalina	Goiás
15.314	Fazenda Paraíso	54,5599	Pontalina	Goiás
1.840	Fazenda Paraíso	15,7700	Pontalina	Goiás
2.161	Fazenda Prata	1.840,4151	Rio do Sono	Tocantins
2.700	Fazenda Santa Izabel	1.175,9865	Rio do Sono	Tocantins
2.188	Fazenda Duas Marias	186,5213	Rio do Sono	Tocantins
2.771	Fazenda Duas Marias	1.068,6562	Rio do Sono	Tocantins
2.772	Fazenda Duas Marias	347,7499	Rio do Sono	Tocantins
2.773	Fazenda Duas Marias	228,7853	Rio do Sono	Tocantins
2.693	Fazenda Duas Marias	1.551,1420	Rio do Sono	Tocantins
	Total Próprias	7.505,6637		

Atualmente, nessas áreas são cultivadas Safras/Safrinha de Soja e Milho.

O “**GRUPO PEREIRA**” possui equipamentos agrícolas próprios necessários para o cultivo e colheita de suas safras. Esses bens estão descritos no Laudo de Avaliação de Bens e Ativos. O “**GRUPO PEREIRA**” também utiliza equipamentos terceirizados quando necessário.

Apresenta-se fotos de algumas áreas exploradas, instalações, máquinas e veículos do “**GRUPO PEREIRA**”:



GRUPO PEREIRA









A descrição completa dos ativos serão detalhados e evidenciados no Laudo de

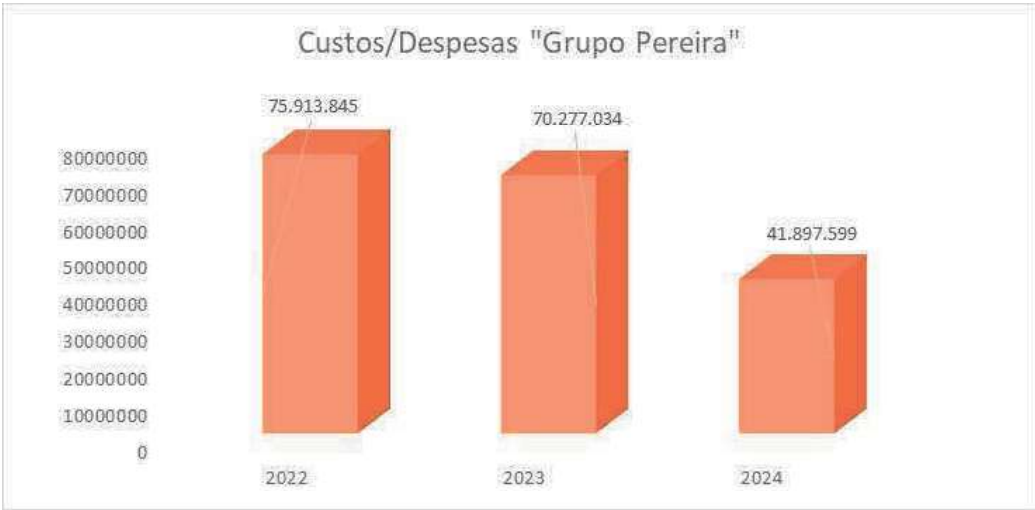
Avaliação de Bens e Ativos.

3.3 - Faturamento e Resultado do “GRUPO PEREIRA:

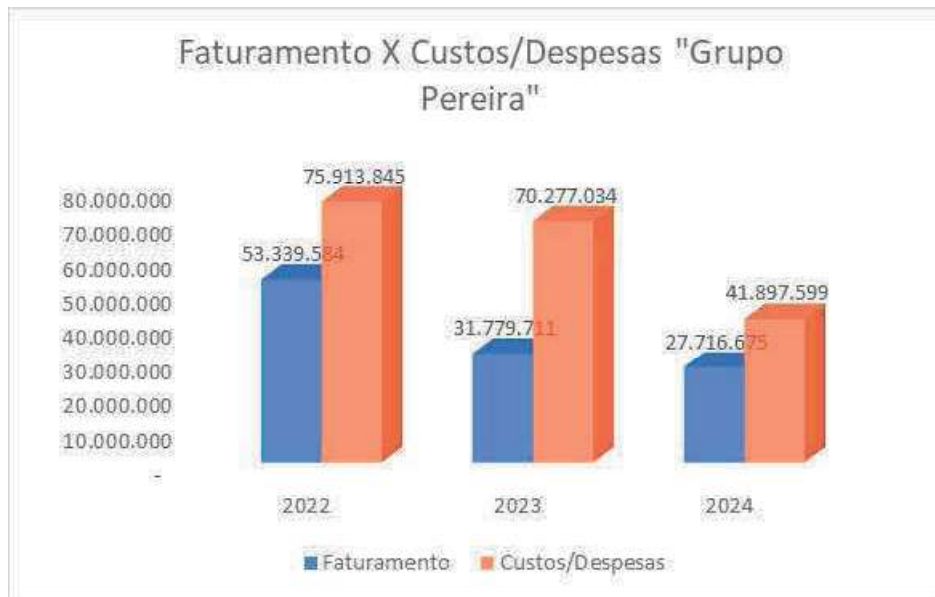
Nos últimos exercícios o faturamento anual gerado nas safras e safrinhas pelo “GRUPO PEREIRA”, bem como os Custos/Despesas e o Resultado dos último anos, estão demonstrados nos gráficos abaixo:



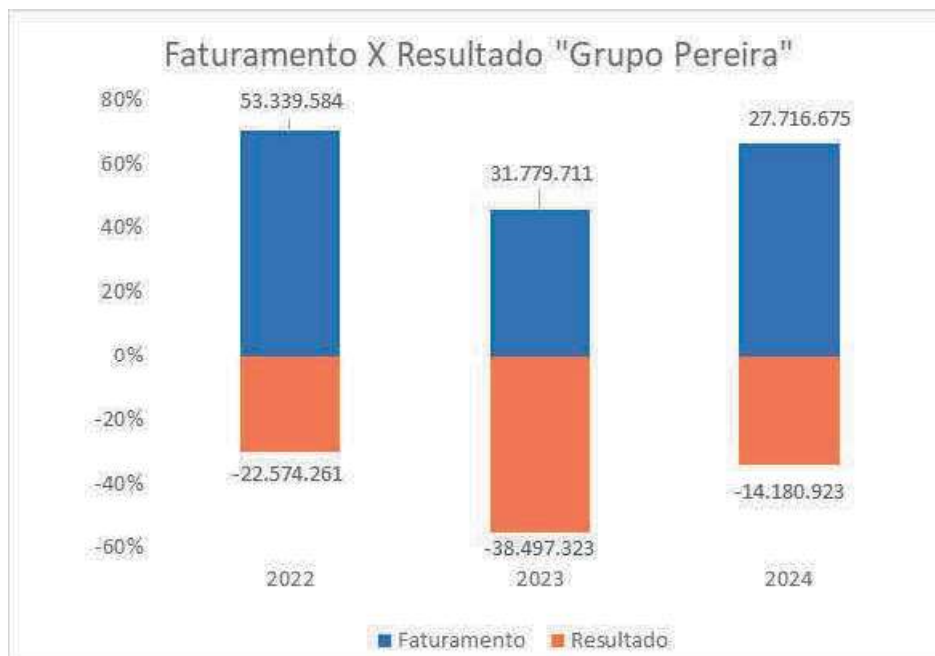
Fonte:Dpto Administrativo/Financeiro “GRUPO PEREIRA”



Fonte:Dpto Administrativo/Financeiro “GRUPO PEREIRA”



Fonte:Dpto Administrativo/Financeiro "GRUPO PEREIRA"



Fonte:Dpto Administrativo/Financeiro "GRUPO PEREIRA"

Como pode ser notado nos gráficos retro apresentados, o faturamento vem apresentando quedas nos último anos. Proporcionalmente a queda do faturamento, percebe-se que os custos/despesas embora também tenham demonstrado queda, essa não foi suficiente para que o grupo auferisse resultados positivos no referido período.

Esse é o resultado dos efeitos da crise no mercado agrícola, advindos por efeitos climático adversos, queda preço de venda dos produtos comercializados, aumento de custos de insumos agrícolas e fretes.

4 - ANÁLISE DE MERCADO

Para contextualização do momento de crise do Produtor apresenta-se de forma sucinta comentários quanto a comportamento dos principais balizadores macroeconômica brasileira dos últimos tempos que trazem tendências que possam efetivamente trazer reflexos na operação dos recuperandos de forma geral.

Desta forma, passamos a apresentar as principais informações sobre essa questão econômica e mercadológica do Agronegócio.

O setor agrícola brasileiro, especialmente a produção de soja, vive um momento de protagonismo no mercado internacional. O Brasil consolidou-se como o maior produtor e exportador mundial de soja¹, superando os Estados Unidos, com uma participação superior a 50% das exportações globais em 2024.

Essa liderança é impulsionada pela alta demanda de países como a China, que consome cerca de 60% das importações mundiais de soja, e pela capacidade do Brasil de oferecer preços competitivos devido a custos de produção relativamente baixos e à disponibilidade de terras aráveis. Para produtores como os do Grupo Pereira, inseridos em regiões estratégicas como Tocantins e Goiás, isso representa uma oportunidade de capturar margens atrativas no comércio exterior, mesmo em um cenário de preços voláteis.

4.1 – Dados sobre a economia brasileira

a) Inflação

A estimativa para o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) – considerado a inflação oficial do país – para 2025 foi mantida em 5,65% nesta edição do Boletim Focus. Para 2026, a projeção da inflação ficou em 4,5%. Para 2027 e 2028, as previsões são de 4% e 3,78%, respectivamente.

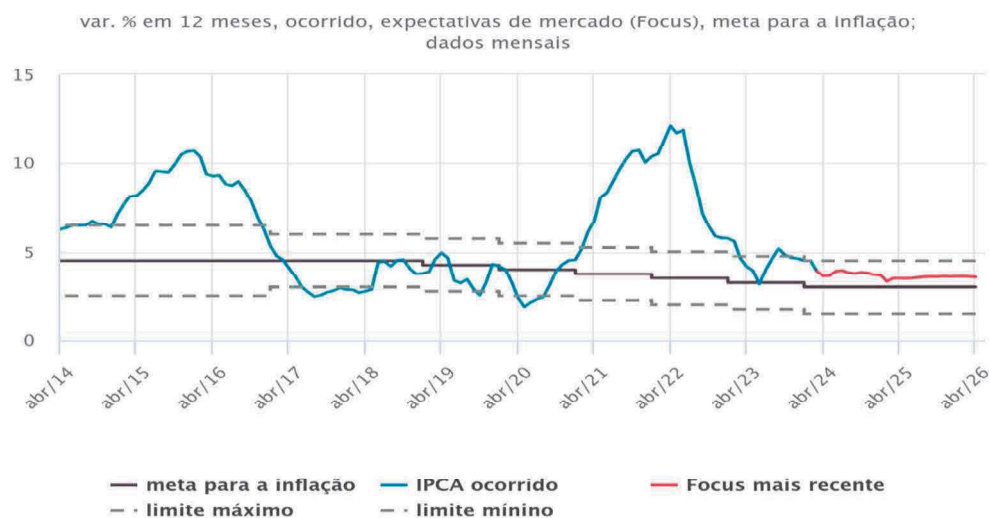
A estimativa para 2025 está acima do teto da meta de inflação que deve ser perseguida pelo BC. Definida pelo Conselho Monetário Nacional (CMN), a meta é de 3%, com intervalo de tolerância de 1,5 ponto percentual para cima ou para baixo. Ou seja, o

1 <https://www.fas.usda.gov/data/oilseeds-world-markets-and-trade>

limite inferior é 1,5% e o superior 4,5%.

Puxada pela alta da energia elétrica, em fevereiro/2025 a inflação oficial ficou em 1,31%, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). É o maior resultado desde março de 2022 quando tinha marcado 1,62%, e o mais alto para um mês de fevereiro desde 2003 (1,57%). Em 12 meses, o IPCA soma 5,06%.

Apresenta-se o gráfico do Comportamento da Inflação²



- As previsões do mercado financeiro para os principais indicadores econômicos em 2025 – a expansão da economia e o índice de inflação - ficaram estáveis na edição desta segunda-feira (07/04/2025) do Boletim Focus. A pesquisa realizada com economistas é divulgada semanalmente pelo Banco Central (BC);
- Em sua ultima reunião do COPOM, realizada dia 19/03/2025, Comitê aumentou a taxa Selic para 14,25% ao ano devido à inflação ainda alta e ao cenário econômico desafiador.
- Para este ano, a expectativa para o crescimento da economia está em 1,97%. Para 2026, a projeção para o Produto Interno Bruto (PIB - a soma dos bens e serviços produzidos no país - também foi mantida em 1,6%. Para 2027 e 2028, o mercado financeiro estima expansão do PIB em 2% para os dois anos.

² <https://www.bcb.gov.br/estatisticas/detalhamentoGrafico/graficosestatisticas/precos>

b) Juros - Taxa Selic

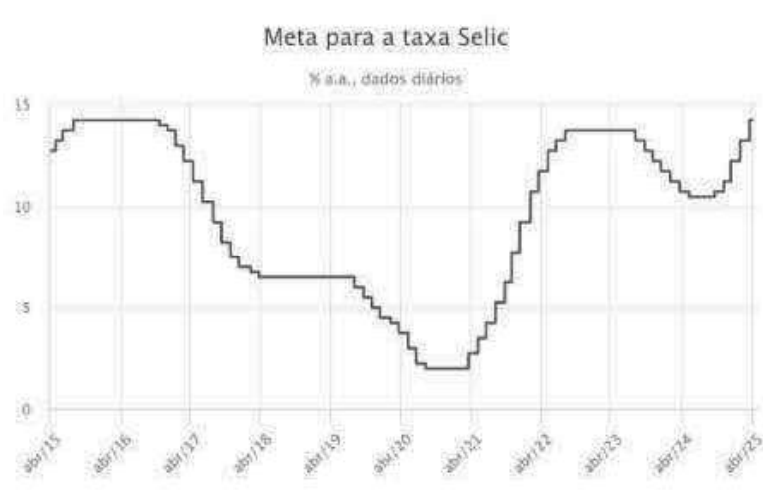
Para alcançar a meta de inflação, o Banco Central usa como principal instrumento a taxa básica de juros, a Selic, definida em 14,25% ao ano pelo Comitê de Política Monetária (Copom).

A alta do preço dos alimentos e da energia e as incertezas em torno da economia global fizeram o BC aumentar mais uma vez os juros em um ponto percentual na última reunião, em março/2025, o quinto aumento seguido da Selic em um ciclo de contração na política monetária.

Em comunicado, o Copom informou, em março/2025, que a economia brasileira está aquecida, apesar de sinais de moderação na expansão. Segundo o colegiado, a inflação cheia e os núcleos (medida que exclui preços mais voláteis, como alimentos e energia) continuam em alta. O órgão alertou que existe o risco de que a inflação de serviços permaneça alta e informou que continuará a monitorar a política econômica do governo.

Até dezembro próximo, a estimativa do mercado financeiro é que a taxa básica suba para 15% ao ano. Para 2026, 2027 e 2028, a previsão é que ela seja reduzida para 12,5% ao ano, 10,5% ao ano e 10% ao ano, respectivamente.

Apresenta-se o gráfico do Comportamento da taxa Selic³



³ <https://www.idinheiro.com.br/tabelas/tabela-selic/>

c) Balança Comercial

Apresenta-se o gráfico do Comportamento da Balança Comercial Brasileira⁴

	2025		2024		Var.% (MD)	Part.(%) - Total Brasil	
	Valor	MD	Valor	MD		2025	2024
A - Agropecuária	1.517,70	379,42	8.047,26	365,78	3,72	24,69	26,53
Soja	1.173,94	293,48	6.286,36	286,74	2,70	19,10	20,72
Café não torrado	180,21	45,06	917,57	41,70	8,02	2,93	3,02
Algodão em bruto	74,06	18,51	473,58	21,52	-13,98	1,20	1,56
Frutas e nozes não oleaginosas, frescas ou secas	23,63	5,90	96,28	4,37	35,01	0,38	0,31
Animais vivos, não incluído pescados ou crustáceos	14,45	3,61	63,19	2,87	25,79	0,23	0,20
Demais produtos não listados	51,39	12,84	210,28	9,55	34,41	0,83	0,69

- Obs. MD = Média Diária
- A balança comercial brasileira iniciou o mês de abril de 2025 com superávit de US\$ 1,8 bilhão, conforme dados divulgados nesta segunda-feira (7) pela Secretaria de Comércio Exterior do Ministério do Desenvolvimento, Indústria, Comércio e Serviços (Secex/MDIC)⁵.

4.2. Perspectivas para o setor agrícola

A demanda global por soja e seus derivados (óleo e farelo) segue em alta, impulsionada por fatores como o crescimento populacional, a expansão da indústria de biocombustíveis (biodiesel) e o aumento do consumo de proteínas animais, que depende do farelo de soja para ração. Projeções da USDA indicam que a participação brasileira no comércio mundial de soja pode crescer de 51,3% (2021/22) para 60,6% até 2032/33⁶.

Embora 2024 tenha sido marcado por desafios climáticos e econômicos, as projeções para 2025 são otimistas. A expectativa de estabilização do dólar em patamares mais baixos (com políticas monetárias globais ajustadas) e a recuperação gradual dos preços da soja (potencialmente acima de R\$ 120,00/saca com clima favorável) criam um ambiente promissor.

O setor agrícola em que o “GRUPO PEREIRA” está inserido, oferece um cenário positivo, sustentado pela liderança brasileira no mercado global de soja, pela resiliência operacional e pelo potencial de valorização de ativos e aumento da demanda.

4 https://balanca.economia.gov.br/balanca/pg_principal_bc/principais_resultados.html/
5 [https://www.agrolink.com.br/noticias/balanca-comercial-inicia-abril-com-superavit-de-us--1-8-bi_500910.html#:~:text=A%20balan%C3%A7a%20comercial%20brasileira%20iniciou,Servi%C3%A7os%20\(Secex%2FMDIC\).](https://www.agrolink.com.br/noticias/balanca-comercial-inicia-abril-com-superavit-de-us--1-8-bi_500910.html#:~:text=A%20balan%C3%A7a%20comercial%20brasileira%20iniciou,Servi%C3%A7os%20(Secex%2FMDIC).)
6 <https://www.reuters.com/markets/commodities/>

Apesar das adversidades recentes, a combinação de estrutura produtiva moderna, localização estratégica e tendências de mercado favoráveis posiciona o Grupo para uma recuperação sólida e um futuro de crescimento sustentável, desde que as medidas de reestruturação sejam bem executadas. Este é um momento de oportunidade para transformar desafios em vantagens competitivas, consolidando sua relevância no agronegócio brasileiro e internacional.

5 - CAUSAS DO DESEQUILÍBRIO FINANCEIRO DO “GRUPO PEREIRA”

Conforme demonstrado, nesses mais de 15 anos de atividades rurais, o “**GRUPO PEREIRA**” teve uma trajetória sustentável de crescimento, mesclado pelo arrojo de seu Administrador e por um plano de negócios de longo prazo.

A crise financeira que atualmente afeta as atividades em verdade, é sem sombra de dúvidas uma crise vivida por inumeros produtores ruais espalhados em todo Territorio Nacional, que tem sofrido com as intempéries climáticas agravadas pelo altos custos de produção, e baixo preços de vendas das commodities produzidas pelo “**GRUPO PEREIRA**” (soja e milho).

Apresenta-se, a seguir, por ordem cronológica, a exposição detalhada dos principais motivos que desencadearam a atual crise econômico financeira das atividades rural do “**GRUPO PEREIRA**”, que motivaram o ingresso do produtor rural com o presente Pedido de Recuperação Judicial:

a) 2016 – Perda na Safrinha

Em 2016, os Recuperandos perderam 100% da safrinha correspondente a uma área total de 400 hectares, devido à falta de chuvas.

A situação foi tão extrema que o maquinário não conseguia entrar nas áreas para efetuar a colheita. O período de seca foi noticiado amplamente nos canais de comunicação, uma vez que este afetou todas as etapas de desenvolvimento do cultivo, desde a fase inicial até o enchimento dos grãos, o que comprometeu todo o processo de produção.

b) 2020 – Covid-19

A pandemia desencadeou negativos efeitos na economia mundial e provocou uma repercussão ampla no setor agropecuário brasileiro, interferindo nas redes de fornecimento, na logística e na procura por produtos agrícolas.

c) 2022 - Crise Hídrica

O Brasil, em especial a região centro-oeste brasileira foi fortemente atingida pela crise hídrica em decorrência do fenômeno “El Niño”, ocorrido em 2022, provocando uma escassez hídrica imensa, chegando ao ponto de diversos municípios goianos decretarem

situação de emergência pela falta de chuvas.

O Brasil, em especial a região centro oeste brasileira, sofreu muito com efeitos climáticos decorrentes do fenômeno “El Niño”.

Esse fenômeno ocorre no Brasil de tempos em tempos e tem como principal motivo o aumento da temperatura do oceano pacífico, o que acaba aumentando a temperatura do continente americano, provocando desequilíbrio climático no período chuvoso.

Os efeitos do “El ninho” foram muito severos e muitos produtores rurais perderam toda ou quase toda a área plantada e, assim sendo, diversas áreas precisaram ser readubadas e replantadas.

d) 2022/2023 – Perdas na Safra no Tocantins

Na safra de 2022/23 houve uma perda expressiva de 200 hectares da safra, também devido à falta de chuvas.

e) 2022 – Conflito entre a Rússia e Ucrânia. Aumento dos custos com insumos

O conflito entre a Rússia e a Ucrânia, que teve início em 2022, teve como uma das consequências imediatas o aumento substancial nos custos de insumos agrícolas, especialmente os fertilizantes, uma vez que 80% dos fertilizantes utilizados no Brasil são importados

f) 2023/2024 – Perdas nas safras de Soja e Milho

As últimas safras foram as mais afetadas nos últimos tempos. Entretanto, as perdas foram ocasionadas pelo excesso de chuva no período da colheita, sendo que boa parte da soja apodreceu. A Produtividade caiu drasticamente, saindo de 65 sacas por hectares para 48 sacas por hectares.

Da mesma forma aconteceu com a safrinha do milho. Nas duas últimas safrinhas, o milho, que tinha produtividade de 120 sacas por hectares, a mesma caiu para 60 sacas, ou seja, 50% da produção foi perdida.

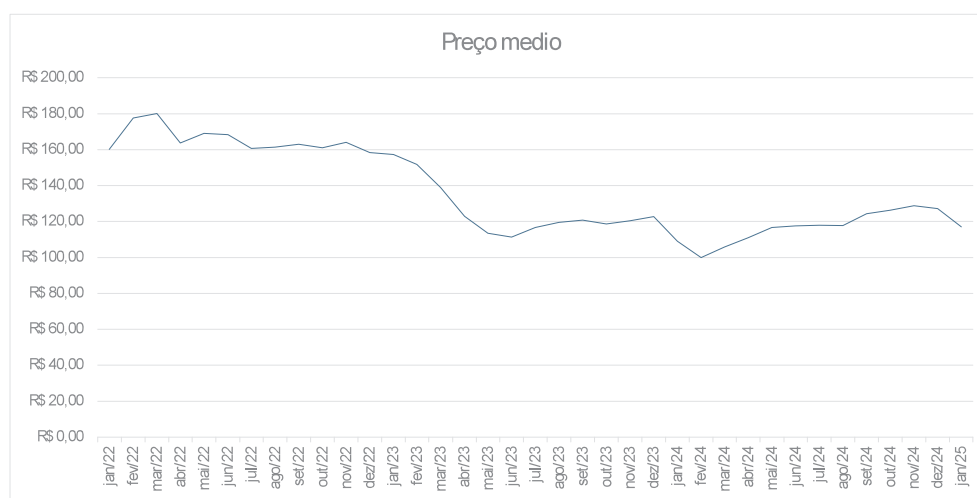
g) Elevação das Taxas de Juros

Nos últimos anos houve uma piora no cenário macroeconômico do Brasil, gerando aumento significativo na taxa SELIC: entre os anos de 2021 a março 2025, a taxa de juros subiu de 2% a.a. para 14,25% a.a., o que aumentou sobremaneira o custo financeiro para

operação das atividades empresárias dos Produtores, que utiliza dos financiamentos agrícolas para custeio e investimentos em suas atividades.

h) Queda no preço da soja

No último ano (2024) houve substancial redução nos preços da soja no Centro-Oeste, isto porque, enquanto a saca de soja vinha sendo comercializada no ano anterior na média de R\$ 160,00, em 2024, o valor da saca passou a R\$ 99,00. Essa forte queda impactou fortemente o faturamento do Produtor⁷.



i) Elevação da Taxa de Câmbio (Dólar)

Em 2024, o Brasil apresentou uma elevação significativa na taxa cambial do Dólar, saindo, em fevereiro de 2024, de uma taxa de 4,50 para 5,70 em fevereiro de 2025, tendo chegado a mais de R\$ 6,00 em dezembro de 2024. Os custos com insumos/defensivos e outros tiveram forte impacto com a elevação do Dólar, uma vez que a grande maioria dos insumos são importados.

Em decorrência de todo esse cenário, conforme já comentado, além de outros, houve uma alta expressiva dos preços dos insumos para plantio, colheita, armazenagem e distribuição.

Todos esses fatores afetaram diretamente a lucratividade e fluxo de caixa dos Requerentes, gerando uma grande preocupação com liquidez financeira, haja vista, já não estar conseguindo honrar as dívidas contraídas.

Nesse cenário de falta de capital de giro, com uma dívida na qual não se conseguia

⁷ <https://consultaprecosdemercado.conab.gov.br/#/home>

honrar a curto prazo, aliados a pedidos de consolidação de propriedade de bens essenciais para o desenvolvimento das atividades, o “**GRUPO PEREIRA**” chegou à difícil conclusão de que seria necessário ajuizar o pedido de Recuperação Judicial, para que seja possível efetuar uma renegociação de suas dívidas (valores, juros e prazos) para manter as suas atividades.

6 - AÇÕES TOMADAS OU EM ANDAMENTO PELAS RECUPERANDOS NO DECORRER DO PROCESSO

O “**GRUPO PEREIRA**”, ao longo do processo de recuperação procurará tomar ações que permitam a melhoria do ambiente operacional e financeiro. Seguem medidas que serão perseguidas pelos Recuperandos no sentido de melhores atingimentos desses objetivos:

6.1 - Contratação de consultoria para auxílio na readequação do passivo

Foi contratado uma consultoria especializada para identificar as melhores estratégias para reestruturar dívidas e reduzir custos com passivos concursais e extraconcursais do Grupo.

6.2 - Revisão de custos e despesas visando sua redução;

A realização de um mapeamento completo das despesas, identificando custos fixos, variáveis e supérfluos, incluindo revisar contratos de fornecedores, despesas operacionais e financeiras, como juros de dívidas, que podem ser renegociados para reduzir o passivo.

6.3- Retomada da credibilidade com credores

Um intenso processo de discussão com os principais credores do “**GRUPO PEREIRA**” está sendo iniciado, objetivando a manutenção dos serviços essenciais à atividade rural e também no fornecimento de matérias-primas (insumos agrícolas) fundamentais para o processo produtivo.

6.4. - Renegociação dos créditos

O “**GRUPO PEREIRA**” buscará a renegociação dos créditos sujeitos e não sujeitos aos efeitos da recuperação judicial, visando o alongamento da dívida e redução do custo financeiro.

6.5. - Busca de novas fontes de financiamento ou investidores

O “GRUPO PEREIRA” tentará ainda reduzir mais seu custo de captação mediante obtenção de novas e melhores fontes de financiamento ou investidores a custos mais acessíveis.

6.6. – Maior incremento na produção de Grãos

O “GRUPO PEREIRA” intensificará esforços visando ampliar a área de plantio para as próximas safras. A intenção é de se ampliar a área plantada em 250 hectares/ano.

6.7. – Diversificação de novas culturas

O “GRUPO PEREIRA” realizará estudos buscando apurar resultados para plantio de novas culturas. Introduzir culturas mais resistentes ou de maior valor agregado que possam gerar receita adicional e reduzir riscos climáticos ou de mercado.

6.8. – Aumento da Produtividade

O Grupo pretende adotar técnicas agrícolas mais modernas, como agricultura de precisão, uso de sementes certificadas e manejo integrado de pragas, para aumentar o rendimento por hectare.

6.9. – Integração Lavoura-Pecuária

Melhorar a saúde do solo e diversificar fontes de renda, combinando, maior área de plantio com criação de gado.

6.10. – Capacitação Técnica

Investir em treinamentos, focando em gestão agrícola, uso de tecnologia e boas práticas.

6.11. – Monitoramento de Custos

Monitorar de perto os custos de insumos (fertilizantes, defensivos, combustíveis)

e buscar alternativas como compras e insumos biológicos mais baratos.

7 - DAS PREMISSAS ECONÔMICAS FINANCEIRAS ADOTADAS NESTE PLANO (Art. 53, II, da LRE)

7.1 - Viabilidade econômica

A Lei de recuperação de empresas e do empresário, interpretada à luz do princípio da preservação da empresa e do empresário, envolve, além das importantes reestruturações operacionais e financeiras. No presente Plano, a análise financeira dos resultados projetados foi feita com o máximo de rigor possível dentro de premissas revestidas de adequado grau de conservadorismo e realidade.

Os resultados das projeções financeiras encontram-se pormenorizados no **Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira**, que está apresentado em anexo (**ANEXO I**), que é parte integrante do presente Plano de Recuperação. Considerando a realização dos pressupostos e das proposições deste plano, o Fluxo de Caixa Geral e Demonstração de Resultado apresentados no Laudo, demonstram de forma inequívoca a viabilidade financeira dos Recuperandos, demonstrando, conseqüentemente, a capacidade de pagamento aos seus credores.

7.2 - Premissas utilizadas para as projeções financeiras

Inicialmente, importante ressaltar que as premissas que foram utilizadas na elaboração das projeções de resultado e fluxo de caixa são as seguintes:

- Fundamentar-se em projeções realistas quanto as estimativas de preços, produtividade;
- Fundamentar-se na probabilidade de consecução das metas referentes às áreas comercial, administrativa e econômico-financeira, conforme explicado no texto desta proposta;
- Determinar, como principal objetivo, que os saldos acumulados finais de caixa sejam positivos, confirmando a capacidade de recuperação dos Recuperandos;
- Destacar que é absolutamente imprescindível a concessão da carência, e da utilização de taxas de juros e dos prazos estabelecidos no item 11 deste Plano;
- O valor constante da 1ª relação de credores está sendo utilizado como base para o presente Plano.

Até a data da realização da Assembleia Geral de Credores (art. 56 da LRE) será apresentada a segunda Relação de Credores pelo Administrador Judicial (CF. art. 7º, § 2º da Lei nº 11.101/05). Os credores constantes nessa nova relação terão o mesmo tratamento que será dado aos credores da primeira lista de credores no presente Plano.

No fluxo de caixa também estão computados todos os custos inerentes à recuperação judicial (honorários do administrador judicial e consultorias jurídica e financeira e créditos extraconcursais).

Por fim, ressalta-se que a adequada recuperação do **“GRUPO PEREIRA”**, se dará pela implementação das medidas previstas neste Plano de Recuperação, dependerá de diversos fatores, pois além da boa vontade, do conhecimento, da experiência e da capacidade de todos os envolvidos, sejam eles administradores, consultores, ou advogados, cada qual com suas habilidades, o sucesso desta recuperação também dependerá de fatores externos, tais como as condições climáticas, preços de commodities e insumos, política cambial e monetária, política de juros, fatores esses, que hoje são imprevisíveis.

Recomenda-se, portanto que, para superar esses obstáculos, imponderáveis no momento, os envolvidos devem manter-se sempre atualizados, sem perder o foco e o objetivo principal do Grupo Familiar, ou seja, a obtenção de resultados positivos.

Destaque-se, quanto à viabilidade econômica, que as atividades do **“GRUPO PEREIRA”** possui mercado, que está em franca expansão e com altos níveis tecnológicos aplicados. O agronegócio brasileiro está entre os mais avançados do mundo. Sendo assim, tanto pelas previsões apresentadas no Laudo de Viabilidade Econômica, como pelo cenário macroeconômico e pelo mercado que atua, é evidente que o **“GRUPO PEREIRA”** é economicamente viável.

8 - CAPITAL TANGÍVEL-BENS E ATIVOS PATRIMONIAIS

O **“GRUPO PEREIRA”** apresenta, anexo **(ANEXO-II)** ao presente Plano de Recuperação, **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS**.

O **“GRUPO PEREIRA”** possui bens patrimoniais, basicamente compostos por: imóveis (fazendas para plantio), veículos, instalações, máquinas, equipamentos e implementos agrícolas. Referido Laudo foi preparado por empresa Avaliadora independente e está sendo apresentado juntamente com este Plano de Recuperação Judicial. O montante dos ativos informados no Laudo é da ordem de R\$ 150,5 milhões.

9 - CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

O quadro de credores do “GRUPO PEREIRA” é predominantemente composto por: fornecedores de insumos agrícolas e instituições financeiras financiadoras das atividades. Os credores são, em sua grande maioria, são originários de estreito e antigo relacionamento comercial e de financiamentos, adquiridos no desempenho de seu objetivo social dos Recuperandos.

A presente Recuperação Judicial possui no momento, as 04 (quatro) classes de credores: Credores Trabalhistas, Credores Garantia Real, Credores Quirografários e Credores Micro Empresas e Empresas de Pequeno Porte.

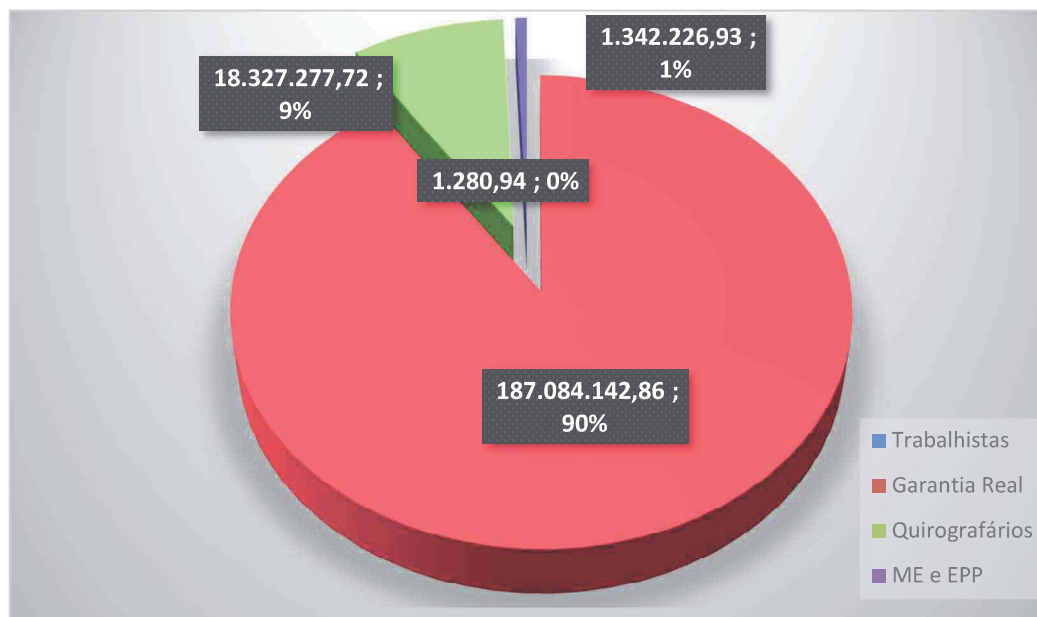
Os valores informados no quadro resumo a seguir apresentado, são os informados na primeira relação geral de credores. Lembrando que referida 1ª lista de credores será objeto de análise e ajustes pelo Administrador Judicial, que divulgará nova listagem oportunamente, conforme previsão do art. 7º, § 2º da LRE.

O resumo dos quadro de credores do “GRUPO PEREIRA”, é o seguinte:

Classe	Valor
Trabalhistas	1.280,94
Garantia Real	187.084.142,86
Quirografários	18.327.277,72
ME e EPP	1.342.226,93
Total	206.754.928,45

Fonte “GRUPO PEREIRA”

Gráfico de representatividade por classe de credores



Fonte "GRUPO PEREIRA"

10 – DO PAGAMENTO AOS CREDITORES

O Plano de pagamento foi concebido levando-se em consideração as projeções do fluxo de caixa livre.

Referidas projeções foram elaboradas partindo-se dos relatórios gerenciais do “**GRUPO PEREIRA**” e realizando-se projeções para os próximos 15 (quinze) anos, incluindo-se algumas variáveis e fatores determinantes econômico-financeiros e de mercado.

Apresenta-se a seguir a descrição detalhada das propostas para pagamentos dos credores de cada uma das classes de credores da presente recuperação:

10.1 - Pagamento a credores da classe de Trabalhistas

Apresenta-se, a seguir, a proposta de pagamento para a classe:

- a) **Carência** – Sem carência;
- b) **Atualização de valores** - Os valores não serão atualizados ou corrigidos monetariamente.
- c) Os créditos até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador de natureza estritamente salarial, vencidos nos 03 (três) meses anteriores ao Pedido de Recuperação Judicial, serão pagos em até 30 (trinta) dias a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- d) Eventuais valores de natureza alimentar serão pagos em até 30 (trinta) dias a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial.

10.1.1 - Encargos sociais

Os encargos sociais relacionados à classe trabalhista serão pagos e/ou parcelados na forma prevista em Lei.

10.2 - Pagamento a Credores da classe de Garantia Real

O Plano de pagamento para esta classe foi concebido com base nas projeções de fluxo de caixa e de resultados do Grupo Familiar para os próximos 15 (quinze) anos.

Apresenta-se, a seguir, a proposta de pagamento para a classe:

- a) **Carência** – 12 (doze) meses para início dos pagamentos, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- b) **Deságio** - 80% (oitenta por cento) sobre o valor do crédito sujeito ao presente processo de RJ;
- c) **Correção dos valores devidos** - Os valores, após o cômputo do deságio, serão corrigidos pela variação da TR (taxa referencial), acrescido de juros de 1,0% (hum por cento) ao ano a partir da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- d) **Pagamento dos valores devidos** – O Pagamento de 20% (vinte por cento) do valor constante na 2ª lista de credores, obedecendo a seguinte escala de amortização indicado na tabela abaixo:

1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano
0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%
9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	Total
5,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	11,00%	15,00%	100,00%

(Os percentuais demonstrados no quadro acima incidirão sobre o valor já com o deságio).

- e) Cada parcela será paga anualmente até o último dia útil do mês abril de cada ano após a carência.

10.3 - Pagamento a Credores da classe de quirografários

O Plano de pagamento para esta classe foi concebido com base nas projeções de fluxo de caixa e de resultados das Recuperandos para os próximos 15 (quinze) anos.

Apresenta-se, a seguir, a proposta de pagamento para a classe:

- a) **Carência** – 12 (doze) meses para início dos pagamentos, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- b) **Deságio** - 80% (oitenta por cento) sobre o valor do crédito sujeito ao presente processo de RJ;
- c) **Correção dos valores devidos** - Os valores, após o cômputo do deságio, serão corrigidos pela variação da TR (taxa referencial), acrescido de juros de 1,0% (hum por cento) ao ano a partir da publicação da decisão que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- d) **Pagamento dos valores devidos** – O Pagamento de 20% (vinte por cento) do valor constante na 2ª lista de credores, obedecendo a seguinte escala de amortização indicado na tabela abaixo:

1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano
0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%
9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	Total
5,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	11,00%	15,00%	100,00%

(Os percentuais demonstrados no quadro acima incidirão sobre o valor já com o deságio).

- e) Cada parcela será paga anualmente até o último dia útil do mês abril de cada ano após a carência.

10.4 - Pagamento aos credores micro empresas e empresas de pequeno Porte (4ª classe de credores criada pela Lei Complementar 147/14)

Apresenta-se, a seguir, a proposta de pagamento para a classe:

- a) **Carência** - 12 (doze) meses para início dos pagamentos, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- b) **Deságio** - de 80% (oitenta por cento) sobre o saldo de cada credor constante na 2ª relação de credores homologada;

- c) **Correção dos valores devidos** - Os valores serão corrigidos pela variação da TR (taxa referencial), acrescido de juros de 1,0% (hum por cento) ao ano a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;
- d) **Pagamento dos valores devidos** - de 20% (vinte por cento) do valor individual homologado pelo juízo da recuperação judicial será pago obedecendo a seguinte escala de amortização indicado na tabela abaixo:

1° Ano	2° Ano	3° Ano	4° Ano	5° Ano	6° Ano	7° Ano	8° Ano
0,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	5,00%	5,00%	5,00%
9° Ano	10° Ano	11° Ano	12° Ano	13° Ano	14° Ano	15° Ano	Total
5,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	11,00%	15,00%	100,00%

(Os percentuais demonstrados no quadro acima incidirão sobre o valor já com o deságio).

- e) Cada parcela será paga anualmente até o último dia útil do mês abril de cada ano após a carência;

10.5 - Outras considerações sobre as propostas de pagamento a credores

- Caso até a data da realização da Assembleia Geral de Credores (art. 56 da LRE) tenha sido apresentada a 2ª Relação de Credores pelo Administrador Judicial (art. 7º, § 2º da Lei nº 11.101/05), os credores constantes dessa nova relação terão o mesmo tratamento que será dado aos credores da primeira lista de credores no presente Plano;
- Cumprimento das determinações da LFRE, especialmente, do artigo 50, I e XI;
- Tratamento igualitário entre credores da mesma subclasse;
- Viabilidade financeira do Plano;
- Fazer prevalecer o espírito da Lei, tratando seus credores, parceiros históricos das Recuperandos, com justiça e bom senso;

10.6 – Créditos não Sujeitos

Os Créditos não Sujeitos serão pagos a partir do resultado das negociações a serem

promovidas pelos Recuperandos junto aos Credores que assim forem caracterizados.

As mencionadas negociações poderão contemplar uma ou mais das seguintes medidas exemplificadas de modo não exauriente como: dação de ativos, obtenção de descontos, revisão de taxas de juros e prazos de pagamentos, pagamento com o produto de eventual alienação de seus ativos, pagamento com o produto de desenvolvimento de sua atividade entre outras.

Os Créditos não Sujeitos ao Processo de Recuperação Judicial terão a projeção de suas exigibilidades estimadas mediante melhor entendimento da gestão dos Recuperandos sobre as possibilidades de reperfilamento dos mesmos, sendo certo que qualquer alteração a ser identificada nas expectativas aplicadas nas projeções que amparam o presente PRJ não o invalidam sob qualquer aspecto.

10.7- Credores Retardatários - Créditos reconhecidos após a segunda relação de credores divulgada pelo Administrador Judicial

Os créditos de todas as classes retardatários, reconhecidos após a publicação da segunda relação de credores do “GRUPO PEREIRA”, serão pagos na mesma forma prevista no item 10 para os créditos da classe que estes forem enquadrados.

10.8 - Resumo das propostas de pagamento aos credores

Classe	Carência	Forma de Pagamento (Pagamento Mínimo)	Correção e Juros	Deságio
Trabalhistas	Sem Carência	Pagamento em até 3 meses, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;	Sem Correção	0%
Garantia Real	1 ano	Pagamento em 15 Anos, Carência 12 meses, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;	TR + 1,0% a.a.	80%
Quirografário	1 ano	Pagamento em 15 Anos, Carência 12 meses, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;	TR + 1,0% a.a.	80%
Microempresa e EPP	1 ano	Pagamento em 15 Anos, Carência 12 meses, contados a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação judicial;	TR + 1,0% a.a.	80%

10.9 - Prazos para pagamento

Salvo disposição expressa em contrário, todos os prazos constantes neste Plano ocorrem a partir da publicação da decisão judicial que homologar o Plano de Recuperação Judicial do **“GRUPO PEREIRA”**.

11 - DO LEILÃO REVERSO DE CRÉDITOS

O “GRUPO PEREIRA” poderá efetuar o “Leilão Reverso de Créditos” (possibilidade dos credores resgatarem parte de seus créditos antecipadamente em cada ano).

Desta forma, o “GRUPO PEREIRA” apresenta o presente Plano contemplando a possibilidade de realização do Leilão Reverso de Créditos.

“Leilão Reverso de Créditos”, na prática, significa destinar recursos da geração de caixa para a aquisição de créditos com deságio. Vencerão o leilão os credores que ofertarem seus créditos com a maior taxa de deságio.

Referidos leilões poderão ser efetuados a qualquer tempo mediante solicitação do “GRUPO PEREIRA” ao Administrador Judicial e, **nos leilões, poderão participar todos os credores.**

Os leilões, quando ocorrerem, serão feitos em Assembleia Geral de Credores a ser presidida pelo Administrador Judicial.

12 - OUTROS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Conforme estabelece o Art. 50 da Lei 11.101/05, outros meios poderão ser utilizados para prover a recuperação das empresas Recuperandos, sendo que todas as medidas abaixo podem ser tomadas desde que os valores dos credores sejam prioritariamente liquidados com os recursos oriundos das medidas a serem implantadas.

I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

II – cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, constituição de Unidades Produtivas Isoladas, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;

III – alteração do controle societário ou estruturação de Unidades Produtivas Isoladas;

IV – substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;

V – concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;

VI – aumento de capital social;

VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

VIII – redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

IX – dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

X – constituição de sociedade de credores;

XI – venda parcial dos bens;

XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

XIII – usufruto da empresa;

XIV – administração compartilhada;

XV – emissão de valores mobiliários;

XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor.

Fica desde já estabelecido que, a adoção de qualquer uma das medidas retro citadas, desde que já não esteja expressamente detalhada no presente Plano de Recuperação, será feita com prévia autorização dos credores em Assembleia Geral de Credores.

13 – ALIENAÇÃO DE ATIVOS

Fica facultado ao “**GRUPO PEREIRA**” alienar, transferir o domínio, trocar, permutar, dar em pagamento ou dar em garantia total ou parcial, inclusive na modalidade de EMPRÉSTIMO DIP, (Lei 14.112/20), quaisquer bens do seu ativo, relacionados no LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS, em anexo (**ANEXO II**) ou que venham a ser identificados como de propriedade dos Recuperandos, para qualquer interessado, inclusive credores, sujeitos a esse procedimento ou não.

Fica garantido ao “**GRUPO PEREIRA**” a plena gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do Plano e a autorização do detentor da garantia do bem, a alienação de ativos inservíveis ou cuja alienação não implique em redução de atividades dos recuperandos, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno, conforme LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS anexa (**ANEXO II**) de bens e seus valores.

Em razão do desgaste e por estar o “**GRUPO PEREIRA**” em recuperação judicial, os bens poderão ser vendidos, com a anuência do detentor das garantias, com até 30% de redução em relação ao seu valor constante nas informações fiscais pretadas pelo “**GRUPO PEREIRA**”.

Da mesma forma, fica permitida, com a devida anuência do detentor da garantia dos bens, a disponibilização dos bens para penhor, hipoteca, arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado. Os recursos obtidos com tais vendas comporão o caixa, fomentando a sua atividade rual e possibilitando assim o pagamento a seus credores e o cumprimento do Plano de Recuperação.

Eventuais vendas serão imediatamente comunicadas e detalhadas ao administrador judicial para já constar do relatório mensal de atividades.

14 – NOVOS RECURSOS

O “**GRUPO PEREIRA**” também poderá prospectar e adotar medidas, inclusive durante a RECUPERAÇÃO JUDICIAL e sem a necessidade de prévia autorização dos CREDORES CONCURSAIS em ASSEMBLEIA GERAL DE CREDORES, visando à obtenção de novos recursos, mediante a implementação de eventuais aumentos de capital por meio de subscrição pública ou privada, contratação de novas linhas de crédito, financiamentos de qualquer natureza ou outras formas de captação, inclusive no mercado de capitais e com o oferecimento de garantias, desde que observados os termos dispostos neste Plano e nos arts. 67, 69-A e seguintes, 84 e 149 da LRF.

Eventuais novos recursos captados no mercado de capitais terão natureza extraconcursal para fins do disposto na LRF, exceto no que diz respeito a eventuais aumentos de capital, uma vez que não representam obrigações de pagamento.

15- VIABILIDADE ECONÔMICA FINANCEIRA DO PLANO

A viabilidade econômica financeira do presente Plano de Recuperação Judicial está clara e devidamente demonstrada, conforme **LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA** em anexo (**ANEXO I**), onde constam as projeções do fluxo de caixa e demonstração de Resultado, que demonstram a possibilidade de cumprimento, pelos recuperandos, das propostas de pagamento apresentadas para cada classe de credores. Em conformidade com o que preceitua o art. 53 da LRJF.

16- OUTROS EFEITOS INERENTES À APROVAÇÃO DO PLANO

16.1 – Extinção das ações de recuperação de crédito

Após o trânsito em julgado da sentença que homologar o plano de recuperação judicial aprovado em Assembleia de Credores, deverão ser extintas todas as ações de falência, execuções judiciais ou qualquer outra medida judicial ajuizada contra as Recuperandos que tenham por objeto créditos sujeitos à recuperação judicial e que tenham sido novados pelo Plano aprovado.

Caso, por qualquer razão, não tenha sido extinta a ação, fica estabelecido ser vedada a constrição de bens e prosseguimento processual enquanto o Plano aprovado estiver sendo regularmente cumprido.

16.2 - Novação da dívida

A aprovação do Plano acarretará, por força do disposto no art. 59 da lei nº 11.101/2005 a novação das dívidas sujeitas à recuperação, e também daquelas não sujeitas a recuperação que foi relacionada e não contestadas pelos respectivos credores.

Com a aprovação do Plano a novação se estenderá também aos quotistas e avalistas, os quais figuram como avalistas, fiadores, coobrigados ou devedores solidários da maioria das obrigações/créditos sujeitos à recuperação.

16.3 - Suspensão da publicidade dos protestos

Com o Plano de Recuperação Judicial aprovado, consolidando a novação de todos os créditos sujeitos à recuperação judicial, os credores concordarão com a suspensão da publicidade dos protestos efetuados, ordem esta que poderá ser tomada pelo Juiz da Recuperação Judicial a pedido dos recuperandos desde a data da concessão da Recuperação.

Após a quitação dos créditos nos termos do Plano de Recuperação, os valores serão considerados quitados integralmente e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se for o caso, carta de anuência para fins de baixa definitiva dos protestos.

16.4 - Pagamento aos credores ausentes ou omissos:

Os valores devidos aos Credores nos termos deste Plano serão pagos por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED).

Os Credores devem informar aos Recuperandos, via E-mail: fazendasep@gmail.com, seus dados bancários para fins de pagamento. A conta deverá obrigatoriamente ser de titularidade do credor, caso contrário deverá obter autorização judicial para pagamento em conta de terceiros.

Sempre que houver alterações nos dados bancários para pagamento caberá ao credor noticiar essas alterações, com 30 dias de antecedência ao pagamento, encaminhando os seguintes novos dados:

- * Nome/Razão Social completa com CPF/CNPJ e telefone;
- * Contato do responsável pela empresa ou crédito;
- * Informações Bancárias com números de Agência e Conta Corrente.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias, não serão considerados como descumprimento do presente Plano. Caso o credor não forneça os seus dados dentro do prazo dos pagamentos, os valores devidos a este credor determinado ficarão no caixa da empresa. Após o credor informar os dados para pagamento, os valores que deixaram de ser pagos serão quitados em 5 parcelas anuais, junto com os pagamentos dos demais créditos da classe.

Na hipótese de qualquer pagamento ou ato estiver previsto para ser realizado pelo **“GRUPO PEREIRA”** em dia não útil (entendido como sábado, domingo, ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar), o referido pagamento ou ato poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, mas será considerado como realizado na data prevista.

16.5 – Quebra de Safra

Caso ocorra quebra da principal safra dos recuperandos (soja ou outra cultura

produzida) em algum exercício de execução do presente Plano e essa quebra for superior a 20% (vinte por cento), em relação à produtividade esperada, o correspondente percentual de quebra será aplicado em relação aos valores das parcelas devidas em até 12 meses após o termino da safra.

Os valores assim apurados (valores devidos X % de quebra de safra) não serão considerados como exigíveis nas datas programadas pelo PRJ, e os mesmos passarão a ser exigíveis somente após o pagamento da última parcela prevista no Plano de Recuperação para cada classe de credores.

Os valores postergados serão pagos com a incidência dos juros estabelecidos em cada classe de credores.

Considera-se quebra de safra a colheita realizada em quantidade menor do que:

- 50 sacas por hectare, no caso de safra de soja.

16.6 - Descumprimento do plano

O Plano de Recuperação somente será considerado descumprido na hipótese de mora no pagamento de 01 (uma) parcela prevista neste PRJ.

Eventual mora no descumprimento de qualquer parcela poderá ser purgada no prazo de (30) trinta dias a contar da data da intimação judicial acerca da data de vencimento.

16.7 - Cessões de Crédito

Os credores poderão ceder seus créditos, total ou parcialmente, a outros credores ou a terceiros, e tal cessão produzirá efeitos imediatos desde que: (I) os Recuperandos sejam informados da cessão, mediante carta registrada ou anuência no documento; (II) os cessionários recebam e confirmem o recebimento de uma cópia do PRJ, reconhecendo que o crédito cedido estará sujeito às condições e disposições deste Plano devendo os respectivos cessionários, se sub-rogarem nos direitos e obrigações do cedente, podendo inclusive exercerem direito de voto em eventual AGC que venha a ser convocada.

16.8 - Habilitação de Novos Créditos ou Alteração de Créditos.

Nas hipóteses de serem reconhecidos novos Créditos Concurrais ou serem alterados Créditos Concurrais já reconhecidos na Lista de Credores, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, tais créditos reconhecidos ou alterados serão pagos na forma prevista neste Plano, a partir da publicação da decisão judicial que determinar a inclusão de tais créditos no quadro geral de credores.

Neste caso, as regras de pagamento de tais créditos passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado, de forma que tais credores não farão jus a pagamentos já realizados, não importando quantas parcelas já foram pagas aos demais credores.

Para fins desta Cláusula, o Credor deverá notificar o **“GRUPO PEREIRA”** na forma do item **16.9** quanto ao trânsito em julgado da decisão judicial que houver reconhecido a alteração do Crédito já reconhecido.

16.9 - Comunicações ao “GRUPO PEREIRA”

Exceto as disposições expressas em contrário no presente PRJ, todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao **“GRUPO PEREIRA”**, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas via e-mail: fazendasep@gmail.com.

16.10-Créditos Ilíquidos

Os Créditos Ilíquidos se sujeitam integralmente aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial. Uma vez liquidados por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado, ou por acordo entre as partes, os Créditos Ilíquidos serão pagos nas mesmas condições estabelecidas aos Créditos Retardatários.

16.11-Direito de Compensação

Antes de realizar qualquer pagamento previsto no Plano, as Recuperandos podem compensar eventuais créditos que detenham contra o Credor, de modo a pagar-lhe apenas o eventual saldo do Crédito existente após a compensação realizada com o valor atualizado do crédito devido pelos Recuperandos.

17 - ALTERAÇÕES DO PLANO, PERMISSÕES E CONVOCAÇÃO DE NOVA ASSEMBLEIA GERAL DE CREDITORES

Entende o “**GRUPO PEREIRA**” que, como costumeiramente tem ocorrido em outras recuperações judiciais, outras formas alternativas de recuperação da empresa e de pagamento aos credores podem ser propostas, alteradas ou mesmo viabilizadas na Assembleia Geral de Credores, observadas as disposições previstas na Lei 11.101/05 e alterações trazidas pela lei 14.112/20.

Alterações ou modificações ao Plano poderão ser propostas pelos Recuperandos, de acordo com a evolução do seu desempenho, e conforme as previsões expressas neste Plano, o que poderá ocorrer a qualquer momento após a homologação judicial do Plano, desde que: I - Tais alterações ou modificações sejam submetidas à votação soberana em Assembleia de Credores; II - Sejam aprovadas pelos Recuperandos.

Aludidas propostas poderão, no futuro, ser viabilizadas no prazo legal aos credores, e, por certo, terão como premissas a melhor forma de recuperação do Grupo, com o menor sacrifício aos seus sócios e aos credores.

Entretanto, com absoluta segurança, os Recuperandos entendem que a forma proposta no presente PRJ é a melhor dentre as previstas em Lei, a mais factível e a que realmente preserva os interesses dos credores, eis que possibilita o pagamento de seus créditos.

18 - DA FALÊNCIA

“No direito brasileiro, abstraída a hipótese de desistência, não há terceira alternativa: quem requer o benefício da recuperação judicial ou o obtém ou terá sua falência decretada.” (in Comentários à nova Lei de Falências e Recuperação de Empresas – Fábio Uchoa Coelho – 6ª. Edição, 2009, pag.185)

A Lei de Recuperações é rigorosa quanto à aprovação e ao cumprimento do Plano de Recuperação Judicial. Desta forma, a decisão pela concessão da Recuperação Judicial do Empresário e das Sociedades Empresariais está nas mãos da Assembleia de credores.

Caso ocorra a decretação da falência do Empresário e das Sociedades Empresariais, teremos a seguinte ordem de liquidação dos créditos, além do pagamento dos credores extra concursais:

Art. 83. A classificação dos créditos na falência obedece à seguinte ordem:

- I. os créditos derivados da legislação do trabalho, limitados a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor, e os decorrentes de acidentes de trabalho;*
- II. créditos com garantia real até o limite do valor do bem gravado;*
- III. créditos tributários, independentemente da sua natureza e tempo de constituição, excetuadas as multas tributárias;*
- IV. créditos com privilégio especial, a saber:*
 - a. os previstos no art. 964 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002;*
 - b. os assim definidos em outras leis civis e comerciais, salvo disposição contrária desta Lei;*
 - c. aqueles a cujos titulares a lei confira o direito de retenção sobre a coisa dada em garantia;*
- V. créditos com privilégio geral, a saber:*
 - a. os previstos no art. 965 da Lei no 10.406, de 10 de janeiro de 2002;*
 - b. os previstos no parágrafo único do art. 67 desta Lei;*
 - c. os assim definidos em outras leis civis e comerciais, salvo disposição contrária desta Lei;*
- VI. créditos quirografários, a saber:*

- a. *aqueles não previstos nos demais incisos deste artigo;*
 - b. *os saldos dos créditos não cobertos pelo produto da alienação dos bens vinculados ao seu pagamento;*
 - c. *os saldos dos créditos derivados da legislação do trabalho que excederem o limite estabelecido no inciso I do caput deste artigo;*
- VII. *as multas contratuais e as penas pecuniárias por infração das leis penais ou administrativas, inclusive as multas tributárias;*
- VIII. *créditos subordinados, a saber:*
 - a. *os assim previstos em lei ou em contrato;*
 - b. *os créditos dos sócios e dos administradores sem vínculo empregatício.*

§ 1o Para os fins do inciso II do caput deste artigo, será considerado como valor do bem objeto de garantia real a importância efetivamente arrecadada com sua venda, ou, no caso de alienação em bloco, o valor de avaliação do bem individualmente considerado.

§ 2o Não são oponíveis à massa os valores decorrentes de direito de sócio ao recebimento de sua parcela do capital social na liquidação da sociedade.

§ 3o As cláusulas penais dos contratos unilaterais não serão atendidas se as obrigações neles estipuladas se vencerem em virtude da falência.

§ 4o Os créditos trabalhistas cedidos a terceiros serão considerados quirografários.

19 - RESUMO “CONCLUSÃO”

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende cabalmente os princípios da Lei 11.101/2005 e alterações trazidas pela Lei 14.112/20 no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação financeira, econômica e comercial do **“GRUPO PEREIRA”**.

O presente Plano cumpre a finalidade da Lei, de forma detalhada e minuciosa, sendo fundamentado com planilhas financeiras de projeções de fluxo de caixa, trazidas no Laudo de Viabilidade Econômica comprovando a probabilidade de pagamento aos credores e a sua viabilidade econômica.

Saliente-se ainda que o Plano de Recuperação apresentado demonstra a viabilidade financeira e econômica, desde que conferidos novos prazos e condições de pagamentos aos credores.

Os conceitos que foram aplicados têm por objetivo fazer com que o **“GRUPO PEREIRA”** realize os pagamentos dentro do prazo estabelecido do PRJ.

Desta forma, considerando que a recuperação financeira do **“GRUPO PEREIRA”** é medida que trará benefícios a sociedade como um todo, através da geração de empregos e riqueza ao país, especialmente na região do Centro Oeste, somado ao fato de que as medidas financeiras, previstas no PRJ possibilitarão a efetiva retomada dos negócios, temos que, o teor da Lei 11.101/2005 e de seus princípios norteadores, que prevê a possibilidade de concessões judiciais e de prazos com credores para a efetiva recuperação judicial, vemos o presente Plano como a cabal solução para a continuidade dos negócios do **“GRUPO PEREIRA”**.

Cabe esclarecer que todas as informações que fundamentaram a elaboração do presente Plano de Recuperação, assim como as projeções e análises, foram fornecidas pelo **“GRUPO PEREIRA”**. Da mesma forma, as afirmações e opiniões aqui expressadas refletem exclusivamente sua visão e entendimento dos fatos que o levaram a requerer sua recuperação judicial.

Ressalte-se que, como sucede com qualquer planejamento, seu efetivo resultado depende de inúmeros fatores, muitas vezes alheios ao controle e determinação de quem o está implantando.

É importante observar que o risco é inerente a qualquer empreendimento, e a incerteza inerente a qualquer projeção. Absolutamente impossível eliminá-los totalmente, por esse motivo procurou-se, de forma transparente, adotar premissas cautelosas, a fim de não comprometer a realização do esforço a ser empregado.

Caso seja necessário, o Plano de Recuperação poderá sofrer futuras alterações, com modificação das propostas aqui declaradas. Para tanto, observar-se-ão as mesmas condições impostas pela Lei para sua tramitação, ou seja, aquiescência do devedor e aprovação em Assembleia de Credores, pelo mesmo critério de quórum que o tenha aprovado inicialmente.

Uma vez concedida à recuperação judicial, o Plano de Recuperação obriga o **“GRUPO PEREIRA”**, seus credores e sucessores a qualquer título, sendo que sua inobservância, por parte do devedor acarretará a decretação de sua falência, na forma do artigo 94 III "g", da Lei 11.101/05.

20 - ELEIÇÃO DO FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou que estiverem relacionadas a este Plano ou aos créditos sujeitos à Recuperação Judicial serão resolvidas Pelo Juízo da Recuperação Judicial no Juízo da 1ª Escrivania Cível de Novo Acordo - TO, para dirimir quaisquer litígios advindos do presente Plano.

Novo Acordo - TO, 30 de abril de 2025.

EDUARDO
LOPES
PEREIRA:00014
781174

Assinado de forma digital por EDUARDO LOPES
PEREIRA:00014781174
Dados: 2025.05.05 11:52:01 -03'00'

EDUARDO LOPES PEREIRA
CPF: 000.147.811-74

ARYANNE CORREIA
DE OLIVEIRA
PEREIRA:00379561
166

Assinado de forma digital por ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA
PEREIRA:00379561166
Dados: 2025.05.05 11:51:04 -03'00'

ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA
CPF: 003.795.611-66

FERNANDO LOPES
PEREIRA:99758466
100

Assinado de forma digital por FERNANDO LOPES
PEREIRA:99758466100
Dados: 2025.05.05 11:53:53 -03'00'

FERNANDO LOPES PEREIRA
CPF: 997.584.661-00

JORDANA
CANDIDA ALVES
MIRANDA:0129071
6170

Assinado de forma digital por JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA
MIRANDA:01290716170
Dados: 2025.05.05 11:53:01 -03'00'

JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA
CPF: 012.907.161-70



MASTERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA DO “GRUPO PEREIRA” - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JUÍZO DA 1ª ESCRIVANIA CÍVEL DE NOVO ACORDO - TO PROCESSO NO. 0000324-53.2025.8.27.2728/TO

**Laudo de Viabilidade Econômico-Financeiro
elaborado pela Masters Auditores
Independentes S/S.**

Relat. 2.805/25



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA-FINANCEIRA

MASTERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.558.913/0001-28, neste ato representada por seu representante legal o Sr. AGNALDO MEDEIROS PACHECO CRC-SP 136958-0/T-GO, vem através do presente, apresentar seu Laudo de Viabilidade Econômico Financeira, referente Viabilidade do **GRUPO PEREIRA**.

O **GRUPO PEREIRA** é formado por **EDUARDO LOPES PEREIRA**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 000.147.811-74, residente e domiciliado na Rua Goiás, s/n - Qd. 02, Lt. 27, Loteamento Vereador Francisco Ricardo, Pontalina – GO, CEP 75.620-000; **EDUARDO LOPES PEREIRA - PRODUTOR RURAL**, inscrito sob o CNPJ nº 58.452.570/0001-00, com sede na Rod GO 040, Km 49, à Esquerda 900 Mts, Hidrolândia/GO; **ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA**, brasileira, casada, produtora rural, inscrita no CPF sob o nº 003.795.611-66, residente e domiciliada na Rua Goiás, s/n - Qd. 02, Lt. 27, Loteamento Vereador Francisco Ricardo, Pontalina – GO, CEP 75.620-000; **ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA - PRODUTORA RURAL**, inscrita sob o CNPJ de nº 58.449.475/0001-40, com sede na Fazenda São Sebastião, Rod Go 040, Km 49 a Esquerda, Zona Rural, Hidrolândia/GO; **FERNANDO LOPES PEREIRA**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF/MF sob o nº 997.584.661-00, residente e domiciliado na Av. 11 de Novembro, 37 – Setor Central – Aloândia/GO, CEP 75.615-000; **FERNANDO LOPES PEREIRA - PRODUTOR RURAL**, inscrito sob o CNPJ nº 58.452.502/0001-33, com sede na Rod GO 040, a Esquerda 900 Mts, Zona Rural, Hidrolândia/GO; **JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA**, brasileira, casada, produtora rural, inscrita no CPF/MF sob o nº 012.907.161-70, residente e domiciliada na Av. 11 de Novembro, 37 – Setor Central – Aloândia/GO, CEP 75.615-000; **JORDANA CANDIDA ALVES MIRANDA - PRODUTORA RURAL**, inscrita sob o CNPJ nº 58.452.597/0001-95, com sede na ROD GO 040 A ESQUERDA 900 MTS, Zona Rural, Hidrolândia/GO, denominados “**GRUPO PEREIRA**”

A viabilidade econômica dos “**Recuperandos**” é inerente ao cumprimento de suas obrigações relativas a valores sujeitos à Recuperação Judicial, em curso perante a o Juízo da 1ª Escrivania Cível de Novo Acordo - TO - Processo nº 0000324-53.2025.8.27.2728/TO.

1. Considerações gerais e contexto operacional

- O “**GRUPO PEREIRA**” é formado por Recuperandos retro citados, os quais são voltados às atividades rurais com destaque para a produção de cultura de Soja/Milho;
- Suas atividades são desenvolvidas nos estados de Goiás e Tocantins, em especial nas cidades de Aloândia, Cromínia, Hidrolândia, Mairipotaba, Pontalina, Joviânia, Niquelândia e Rio do Sono, em áreas próprias e arrendadas, conforme demonstrado abaixo:

Relação de Propriedades Arrendadas				
Matrícula	Denominação	Área (hectares)	Cidade	Estado
1.692	Fazenda São João	54,4484	Aloândia	Goiás
1.932	Fazenda Paraíso e Porteiro	329,3997	Cromínia	Goiás
3.348	Fazenda Paraíso e Porteiro	253,5801	Cromínia	Goiás
20.432	Fazenda São Sebastião	756,4028	Hidrolândia	Goiás
22.419	Fazenda São Pedro	26,2909	Hidrolândia	Goiás
1.254	Fazenda Pampulha	48,4000	Mairipotaba	Goiás
1.574	Fazenda Dourados II	61,4208	Mairipotaba	Goiás
1.575	Fazenda Dourados	247,0788	Mairipotaba	Goiás
1.576	Fazenda Dourados III	309,2096	Mairipotaba	Goiás
1.639	Fazenda Paraíso	385,6309	Mairipotaba	Goiás
1.731	Fazenda Paraíso	55,6737	Mairipotaba	Goiás
1.792	Fazenda Paraíso	312,7040	Mairipotaba	Goiás
11.807	Fazenda Paraíso	224,2245	Mairipotaba	Goiás
8.824	Fazenda Boa Vista do Rancho	40,3135	Pontalina	Goiás
13.126	Fazenda Paraíso	73,1899	Pontalina	Goiás
13.137	Fazenda São João	173,0166	Pontalina	Goiás
13.140	Fazenda Paraíso	70,0759	Pontalina	Goiás
13.141	Fazenda Paraíso	26,4137	Pontalina	Goiás
13.142	Fazenda Paraíso	62,4747	Pontalina	Goiás
13.143	Fazenda Paraíso	45,6068	Pontalina	Goiás
13.156	Fazenda Paraíso	51,3547	Pontalina	Goiás
13.157	Fazenda Paraíso	33,4524	Pontalina	Goiás
	Total Arrendamento	3,640,3624		

Relação de Propriedades Próprias				
Matrícula	Denominação	Área (hectares)	Cidade	Estado
1.672	Fazenda São João	4,8400	Aloândia	Goiás
1.691	Fazenda São João	24,2000	Aloândia	Goiás
1.601	Fazenda São João	91,8241	Joviânia	Goiás
1.602	Fazenda São João	383,5875	Joviânia	Goiás
1.723	Fazenda Paraíso	34,6875	Mairipotaba	Goiás
1.739	Fazenda Paraíso	9,4557	Mairipotaba	Goiás
15.931	Fazenda Caba a vida	121,0000	Niquelandia	Goiás
397	Fazenda Paraíso	59,4111	Pontalina	Goiás
13.126	Fazenda Paraíso	73,1899	Pontalina	Goiás
13.154	Fazenda São João	208,2173	Pontalina	Goiás
13613 (15931)	Fazenda Paraíso	25,6644	Pontalina	Goiás
15.314	Fazenda Paraíso	54,5599	Pontalina	Goiás
1.840	Fazenda Paraíso	15,7700	Pontalina	Goiás
2.161	Fazenda Prata	1.840,4151	Rio do Sono	Tocantins
2.700	Fazenda Santa Izabel	1.175,9865	Rio do Sono	Tocantins
2.188	Fazenda Duas Marias	186,5213	Rio do Sono	Tocantins
2.771	Fazenda Duas Marias	1.068,6562	Rio do Sono	Tocantins
2.772	Fazenda Duas Marias	347,7499	Rio do Sono	Tocantins
2.773	Fazenda Duas Marias	228,7853	Rio do Sono	Tocantins
2.693	Fazenda Duas Marias	1.551,1420	Rio do Sono	Tocantins
	Total Próprias	7.505,6637		

2. Objetivos do presente trabalho

O presente Laudo tem por objetivo confirmar a viabilidade econômica e financeira do “**GRUPO PEREIRA**”, no âmbito do processo de recuperação judicial, no que tange ao cumprimento de suas obrigações perante credores da recuperação judicial.

Assim sendo, o presente trabalho destina-se a demonstrar que o Plano de Recuperação Judicial, apresentado pelo “**GRUPO PEREIRA**”, apresentam premissas econômicas e financeiras que têm condições de viabilizar a recuperação da empresa, nos termos do artigo 53, Inciso II, da Lei n.º 11.101/2005.

O presente Laudo, foi elaborado levando-se em conta alguns pontos descritos a seguir:

- Considera que o “**GRUPO PEREIRA**” enfrentou e vem enfrentando dificuldades econômicas e financeiras;
- Considera que o “**GRUPO PEREIRA**” ajuizou pedido de recuperação judicial nos termos da Lei de Falências, e terá seu plano submetido à apreciação dos credores;
- Considera que o Plano de Recuperação Judicial cumpre os requisitos contidos no artigo 53 de Lei 11.101/05;

- Considera que o **“GRUPO PEREIRA”**, por força do Plano de Recuperação Judicial busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar suas operações, com o objetivo de: preservar sua atividade empresarial, se manter como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos e renegociar o pagamento de seus débitos, de forma a atender os interesses de seus credores.

3. Utilização do presente Laudo

Este laudo somente deve ser utilizado para fins de análise de viabilidade do Grupo quanto ao cumprimento de suas obrigações no âmbito do processo de recuperação judicial e, portanto, não deve servir para outros fins.

As análises e projeções estão intrinsecamente sujeitas a incertezas e a diversos eventos ou fatores que muitas vezes estão fora do controle dos próprios recuperandos, **principalmente no tocante ao clima, que afeta diretamente as atividades agrícolas desenvolvidas, ao preço de vendas das *commodities* comercializadas e aos custos dos insumos agrícolas, que em sua maioria são importadas, dependendo, desta forma, da oscilação cambial.**

Desta forma, as projeções realizadas poderão sofrer oscilações em vista aos riscos normais de mercado, além de decisões judiciais, entre outras razões não previstas ou imprevisíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente da administração do **“GRUPO PEREIRA”**, além da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

Assim sendo, o presente trabalho não deverá ser interpretado por qualquer credor ou terceiro que tenha interesse em celebrar negócio jurídico com **“GRUPO PEREIRA”** como: (i) qualquer forma de recomendação de investimento, concessão de crédito ou garantia de solvência ou adimplemento do **“GRUPO PEREIRA”** ou (ii) opinião da Masters Auditores Independentes em relação a fatores e riscos que podem interferir na concretização das projeções e premissas econômicas-financeiras relacionadas à recuperação judicial do **“GRUPO PEREIRA”**.

Este Laudo foi elaborado com base na análise das informações, estimativas e projeções fornecidas e revisadas pelos Recuperandos e, desta forma, não há total validação independente dessas fontes por parte da Masters Auditores Independentes. A

Masters Auditores realizou testes comparativos das informações apresentadas com as médias normais praticadas pelo mercado nas regiões onde se realizam as atividades e não constatou divergências relevantes.

A Masters Auditores Independentes reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais, judiciais e de mercado sejam alteradas, em razão de alterações no Plano de Recuperação Judicial, ou de demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

4. Metodologia adotada

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no Plano de Recuperação Judicial e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise dos Recuperandos, foi desenvolvido o **Fluxo de Caixa Projetado**, demonstrando assim que as projeções indicam a geração de recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores concursais e extraconcursais.

Dentre os principais trabalhos realizados pela Masters Auditores, destacam-se:

- Exame do Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo “**GRUPO PEREIRA**”;
- Revisão das premissas adotadas para a projeção do fluxo de caixa e demonstração de Resultado, em especial as elencadas a seguir:
 - Revisão do volume de plantio de cada cultura;
 - Revisão quanto as médias de produtividade;
 - Revisão quanto as médias de faturamento/custos e despesas;
 - Valores praticados de arrendamento;
 - Revisão quanto ao montante de dívidas com credores;
 - Revisão quanto ao volume de investimentos necessários;
 - Revisão quanto a necessidades de capital de giro;
 - Revisão quanto aos impactos das medidas financeiras propostas no Plano de Recuperação para pagamentos aos credores concursais;

- Revisão das obrigações financeiras assumidas em relação a cada classe de credores concursais;
- Confirmação da Viabilidade, ou seja, geração projetada de caixa suficiente para o cumprimento das obrigações assumidas.

5. Conclusão

A Masters Auditores, com base em análises e informações históricas, nas principais premissas descritas no Plano de Recuperação Judicial apresentado e no planejamento operacional, realizou a análise de viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial do **“GRUPO PEREIRA”**.

Esta análise centrou-se na viabilidade financeira do Plano de Recuperação Judicial apresentado em Juízo, registrando-se que não fora feita auditoria completa nas informações prestadas.

Para a elaboração do presente laudo, foi desenvolvida uma modelagem financeira particular, trabalhada e desenvolvida para os Recuperandos, a partir de um sistema matemático financeiro, refletindo o mais próximo possível da realidade do funcionamento contábil, e operacional, de tal forma que as projeções puderam ser realizadas com adequado grau de detalhamento, atribuindo e demonstrando assim, segurança nos resultados.

O quadro de credores utilizado para projeção de fluxo de caixa, se baseia na 1ª relação de credores, apresentada pelos Recuperandos, podendo a mesmo ser alterada de acordo com publicação da 2ª relação de credores a ser publicada pelo Administrador Judicial.

Após análise da reestruturação dos passivos e ativos, das condições de liquidez dos Recuperandos, análise de receitas, custos e despesas, bem como análise da estrutura operacional, é nosso entendimento que as projeções financeiras realizadas indicam que o desempenho operacional do **“GRUPO PEREIRA”** e sua consequente geração de caixa sejam suficientes para o pagamento das obrigações financeiras estabelecidas em seu Plano.

Desta forma, com base nos trabalhos efetuados, entendemos que:

- As premissas de projeção financeira adotadas pelo **“GRUPO PEREIRA”** são adequadas e revestidas de razoável grau de conservadorismo;
- Os dados apresentados pelos recuperandos não apresentam distorções relevantes em relação às medias praticadas no mercado;
- O Fluxo de Caixa Projetado indica que o **“GRUPO PEREIRA”** possui viabilidade econômica projetada para o cumprimento de suas obrigações previstas no Plano de Recuperação Judicial;
- Foram projetados os cenários para a venda de produtos agrícolas considerando níveis de produtividade e vazão compatíveis com as melhores práticas, utilizando áreas existentes, bem como explorando todas as possibilidades produtivas da Recuperanda;
- O Fluxo de Caixa Projetado prevê o pagamento aos credores sujeitos a recuperação judicial, com previsão de quitação de seus créditos em até 15 anos. Os valores dos créditos concursais foram extraídos da lista de credores apresentada pelo **“GRUPO PEREIRA”**, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.
- Baseado nas modificações e reestruturação operacional, foi analisado o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento do **“GRUPO PEREIRA”**. Assim, foram analisadas as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições de pagamento para o Fluxo de Caixa.
- O Fluxo de Caixa Projetado indica capacidade de pagamento do endividamento dos Recuperandos durante o período projetado no Plano de Recuperação;

A Masters Auditores Independentes acredita que o processo de reestruturação operacional e financeiro, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras



apresentadas no Plano de Recuperação Judicial, podem possibilitar que o “**GRUPO PEREIRA**” mantenha-se viável e rentável, desde que sejam implantadas e realizadas.

6. Anexos

É parte integrante do presente Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira, o **Fluxo de Caixa Projetado** e a **Demonstração de Resultado** dos Recuperandos para os próximos 15 anos (**ANEXO I**).

7. Termo de encerramento

Finalizamos o presente **LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA** em 2 vias de igual teor e forma.

Goiânia, 30 de abril de 2025.

MASTERS AUDITORES INDEPENDENTES S/S

CNPJ: 00.558.913/0001-28

Agnaldo Medeiros Pacheco

Sócio-Diretor



ANEXO I



ANEXO - I - FLUXO DE CAIXA PROJETADO

DESCRIÇÃO	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	TOTAL GERAL
RECEBIMENTOS RECEITA DE VENDAS	37.930.000	38.500.847	39.080.284	39.668.443	40.265.453	40.669.114	41.076.822	41.488.617	41.904.540	42.324.633	42.748.938	43.177.496	43.610.350	44.047.544	44.489.120	620.982.199
RECEITA BRUTA DE VENDAS	37.930.000	38.500.847	39.080.284	39.668.443	40.265.453	40.669.114	41.076.822	41.488.617	41.904.540	42.324.633	42.748.938	43.177.496	43.610.350	44.047.544	44.489.120	620.982.199
PAGAMENTOS IMPOSTOS S/VENDAS	(1.194.795)	(1.212.777)	(1.231.029)	(1.249.556)	(1.268.362)	(1.281.077)	(1.293.920)	(1.306.891)	(1.319.993)	(1.333.226)	(1.346.592)	(1.360.091)	(1.373.726)	(1.387.498)	(1.401.407)	(19.560.939)
(-) IMPOSTOS SOBRE VENDA	(1.194.795)	(1.212.777)	(1.231.029)	(1.249.556)	(1.268.362)	(1.281.077)	(1.293.920)	(1.306.891)	(1.319.993)	(1.333.226)	(1.346.592)	(1.360.091)	(1.373.726)	(1.387.498)	(1.401.407)	(19.560.939)
RECEITA LÍQUIDA	36.735.205	37.288.070	37.849.255	38.418.887	38.997.091	39.388.037	39.782.902	40.181.725	40.584.547	40.991.407	41.402.346	41.817.405	42.236.624	42.660.046	43.087.713	601.421.260
PAGTOS, CUSTOS DE PRODUÇÃO	(30.137.500)	(30.288.188)	(30.214.267)	(30.516.409)	(30.821.573)	(31.129.789)	(31.441.087)	(31.755.498)	(32.073.053)	(32.393.783)	(32.717.721)	(33.044.898)	(33.375.347)	(33.709.101)	(34.046.192)	(477.664.407)
(-) PAG. CUSTOS DE PRODUÇÃO	(30.137.500)	(30.288.188)	(30.214.267)	(30.516.409)	(30.821.573)	(31.129.789)	(31.441.087)	(31.755.498)	(32.073.053)	(32.393.783)	(32.717.721)	(33.044.898)	(33.375.347)	(33.709.101)	(34.046.192)	(477.664.407)
LUCRO BRUTO	6.597.705	6.999.882	7.634.989	7.902.477	8.175.517	8.258.248	8.341.815	8.426.227	8.511.494	8.597.624	8.684.625	8.772.506	8.861.277	8.950.945	9.041.521	123.756.853
PGTOS, DESP. GERAIS E ADM.	(5.315.829)	(5.377.128)	(5.439.516)	(6.783.012)	(6.847.637)	(4.073.412)	(4.140.359)	(4.208.499)	(4.277.856)	(4.348.451)	(4.420.309)	(4.493.453)	(4.567.907)	(4.643.697)	(4.720.846)	(73.657.912)
TOTAL DESPESAS	(5.315.829)	(5.377.128)	(5.439.516)	(6.783.012)	(6.847.637)	(4.073.412)	(4.140.359)	(4.208.499)	(4.277.856)	(4.348.451)	(4.420.309)	(4.493.453)	(4.567.907)	(4.643.697)	(4.720.846)	(73.657.912)
RESULTADO OPERACIONAL	1.281.876	1.622.754	2.195.473	1.119.465	1.327.881	4.184.836	4.201.456	4.217.728	4.233.638	4.249.172	4.264.316	4.279.053	4.293.369	4.307.249	4.320.675	50.098.941
PAGAMENTO DE INVESTIMENTOS	-	(192.504)	(195.401)	(198.342)	(201.327)	(203.346)	(205.384)	(207.443)	(209.523)	(211.623)	(213.745)	(215.887)	(436.104)	(440.475)	(444.891)	(3.575.996)
FLUXO DE CAIXA LIVRE GERADO	1.281.876	1.430.250	2.000.071	921.123	1.126.553	3.981.490	3.996.072	4.010.285	4.024.116	4.037.549	4.050.571	4.063.165	3.857.266	3.866.773	3.875.784	46.522.945
CAIXA INICIAL	1.950.000	3.230.596	2.577.949	2.904.454	2.147.793	1.592.302	3.052.947	4.523.828	6.004.532	7.494.634	6.907.447	6.328.758	5.340.848	4.142.425	2.948.849	1.950.000
GERAÇÃO DE CAIXA DO PERÍODO	1.281.876	1.430.250	2.000.071	921.123	1.126.553	3.981.490	3.996.072	4.010.285	4.024.116	4.037.549	4.050.571	4.063.165	3.857.266	3.866.773	3.875.784	46.522.945
TOTAL AMORTIZAÇÃO	(1.281)	(2.082.897)	(1.673.566)	(1.677.784)	(1.682.044)	(2.520.845)	(2.525.191)	(2.529.581)	(2.534.014)	(4.624.737)	(4.629.259)	(5.051.076)	(5.055.689)	(5.060.349)	(6.688.222)	(48.336.534)
AMORTIZAÇÃO - GARANTIA REAL	-	(1.885.808)	(1.515.419)	(1.519.236)	(1.523.091)	(2.282.804)	(2.286.737)	(2.290.709)	(2.294.720)	(4.188.322)	(4.192.414)	(4.574.457)	(4.578.632)	(4.582.848)	(6.052.918)	(43.768.116)
AMORTIZAÇÃO - QUIROGRAFÁRIOS	-	(183.639)	(147.355)	(147.729)	(148.107)	(221.797)	(222.182)	(222.571)	(222.964)	(406.634)	(407.035)	(444.094)	(444.503)	(444.916)	(591.952)	(4.255.480)
AMORTIZAÇÃO - TRABALHISTAS	(1.281)															(1.281)
AMORTIZAÇÃO - ME E EPP	-	(13.449)	(10.792)	(10.819)	(10.847)	(16.244)	(16.272)	(16.300)	(16.329)	(29.780)	(29.810)	(32.524)	(32.554)	(32.584)	(43.353)	(311.657)
(FLUXO DE CAIXA LIVRE FINAL)	3.230.596	2.577.949	2.904.454	2.147.793	1.592.302	3.052.947	4.523.828	6.004.532	7.494.634	6.907.447	6.328.758	5.340.848	4.142.425	2.948.849	136.411	136.411



ANEXO - I - DEMONSTRAÇÃO DE RESUSTADO PROJETADO

DESCRIÇÃO	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano	6º Ano	7º Ano	8º Ano	9º Ano	10º Ano	11º Ano	12º Ano	13º Ano	14º Ano	15º Ano	TOTAL GERAL
RECEITA BRUTA	37.930.000	38.500.847	39.080.284	39.668.443	40.265.453	40.669.114	41.076.822	41.488.617	41.904.540	42.324.633	42.748.938	43.177.496	43.610.350	44.047.544	44.489.120	620.982.199
RECEITA BRUTA DE VENDAS	37.930.000	38.500.847	39.080.284	39.668.443	40.265.453	40.669.114	41.076.822	41.488.617	41.904.540	42.324.633	42.748.938	43.177.496	43.610.350	44.047.544	44.489.120	620.982.199
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(1.194.795)	(1.212.777)	(1.231.029)	(1.249.556)	(1.268.362)	(1.281.077)	(1.293.920)	(1.306.891)	(1.319.993)	(1.333.226)	(1.346.592)	(1.360.091)	(1.373.726)	(1.387.498)	(1.401.407)	(19.560.939)
(-) IMPOSTOS SOBRE VENDA	(1.194.795)	(1.212.777)	(1.231.029)	(1.249.556)	(1.268.362)	(1.281.077)	(1.293.920)	(1.306.891)	(1.319.993)	(1.333.226)	(1.346.592)	(1.360.091)	(1.373.726)	(1.387.498)	(1.401.407)	(19.560.939)
RECEITA LÍQUIDA	36.735.205	37.288.070	37.849.255	38.418.887	38.997.091	39.388.037	39.782.902	40.181.725	40.584.547	40.991.407	41.402.346	41.817.405	42.236.624	42.660.046	43.087.713	601.421.260
CUSTOS DAS VENDAS	(30.137.500)	(30.288.188)	(30.214.267)	(30.516.409)	(30.821.573)	(31.129.789)	(31.441.087)	(31.755.498)	(32.073.053)	(32.393.783)	(32.717.721)	(33.044.898)	(33.375.347)	(33.709.101)	(34.046.192)	(477.664.407)
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	(30.137.500)	(30.288.188)	(30.214.267)	(30.516.409)	(30.821.573)	(31.129.789)	(31.441.087)	(31.755.498)	(32.073.053)	(32.393.783)	(32.717.721)	(33.044.898)	(33.375.347)	(33.709.101)	(34.046.192)	(477.664.407)
LUCRO BRUTO	6.597.705	6.999.882	7.634.989	7.902.477	8.175.517	8.258.248	8.341.815	8.426.227	8.511.494	8.597.624	8.684.625	8.772.506	8.861.277	8.950.945	9.041.521	123.756.853
DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS	(5.315.829)	(5.377.128)	(5.439.516)	(6.783.012)	(6.847.637)	(4.073.412)	(4.140.359)	(4.208.499)	(4.277.856)	(4.348.451)	(4.420.309)	(4.493.453)	(4.567.907)	(4.643.697)	(4.720.846)	(73.657.912)
TOTAL DESPESAS	(5.315.829)	(5.377.128)	(5.439.516)	(6.783.012)	(6.847.637)	(4.073.412)	(4.140.359)	(4.208.499)	(4.277.856)	(4.348.451)	(4.420.309)	(4.493.453)	(4.567.907)	(4.643.697)	(4.720.846)	(73.657.912)
RESULTADO OPERACIONAL	1.281.876	1.622.754	2.195.473	1.119.465	1.327.881	4.184.836	4.201.456	4.217.728	4.233.638	4.249.172	4.264.316	4.279.053	4.293.369	4.307.249	4.320.675	50.098.941
ATUALIZAÇÃO CRÉDITOS R. JUDICIAL	(413.507)	(417.642)	(421.819)	(426.037)	(430.297)	(434.600)	(438.946)	(443.336)	(447.769)	(452.247)	(456.769)	(461.337)	(465.950)	(470.610)	(429.487)	(6.610.355)
RESULTADO LÍQUIDO	868.369	1.205.112	1.773.654	693.428	897.583	3.750.235	3.762.510	3.774.392	3.785.869	3.796.926	3.807.546	3.817.716	3.827.419	3.836.639	3.891.188	43.488.586



GRUPO PEREIRA

Laudo de Avaliação de Bens Imóveis e Móveis

A experiência de quem entende de patrimônio.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS

Data base: 29 de Abril de 2025

Objeto do Trabalho: *Avaliação de fazendas, terrenos e edificações*

EDUARDO LOPES PEREIRA

CPF: 000.147.811-74

A experiência de quem entende de patrimônio.

Aloândia - GO

Matrícula	Tipo	Área
1601	33,33% Gleba Fazenda São João	91,8241 ha
1602	33,33% Gleba Fazenda São João	383,5875 ha
1672	Gleba de Terras Fazenda São João	4,8400 ha
1691	Gleba Fazenda São João	24,2000 ha

Mairipotaba - GO

Matrícula	Tipo	Área
1723	Gleba Fazenda Paraíso	34,6875 ha
1739	Gleba Fazenda Paraíso	9,4557 ha

Pontalina - GO

Matrícula	Tipo	Área
9282	Lote - Vila Brasil II	360 m ²
9284	Lote - Vila Brasil II	360 m ²
9494	Lote - Vila Brasil II	270 m ²
11536	Lote - Res. Bela Vista	300 m ²
13126	Gleba Fazenda Paraíso	73,1899 ha
13154	33,33% Gleba Fazenda São João	208,2173 ha
14440	Lote - Setor Pôr do Sol	2.640 m ²
14482	Lote - Setor Pôr do Sol	363 m ²
15314	Gleba Fazenda Paraíso	54,5599 ha
1840	Gleba Fazenda Paraíso	15,7784 ha

Rio do Sono - TO

Matrícula	Tipo	Área
2126	Gleba Fazenda Prata	1.840,4151 ha
2188	Gleba Fazenda Duas Marias	186,5213 ha
2693	Gleba Fazenda Duas Marias	1.551,1421 ha
2700	Gleba Fazenda Santa Isabel	1.175,9865 ha
2771	Gleba Fazenda Duas Marias	1.068,6562 ha
2772	Gleba Fazenda Duas Marias	347,7499 ha
2773	Gleba Fazenda Duas Marias	228,7853 ha



FAZENDAS ALOANDIA - GO

Área: 5.044.516m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (região)

F2: Área da Fazenda

F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 968.000m²

Valor: R\$7.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$7,23

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 2.032.800m²

Valor: R\$10.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$5,17

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,00

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA 03

Área: 871.200m²

Valor: R\$7.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$8,26

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	7,23	1,00	0,50	1,00	3,62
2	5,17	1,00	1,00	1,00	5,17
3	8,26	1,00	0,50	1,00	4,13

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 4,30$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 0,79$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |3,62 - 4,30| / 0,79 = 0,87 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5,17 - 4,30| / 0,79 = 1,09 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |4,13 - 4,30| / 0,79 = 0,22 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 4,30 - 1,89 * 0,79/\sqrt{(3 - 1)} = 3,25$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 4,30 + 1,89 * 0,79/\sqrt{(3 - 1)} = 5,36$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$3,87 a R\$4,73

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,30/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES

1601	33,33% Gleba Fazenda São João	Aloândia - GO	91,8241 ha	918.241,00	R\$ 1.316.013,81
1602	33,33% Gleba Fazenda São João	Aloândia - GO	383,5875 ha	3.835.875,00	R\$ 5.497.537,69
1691	Gleba Fazenda São João	Aloândia - GO	24,2000 ha	242.000,00	R\$ 1.040.600,00
1672	Gleba de Terras Fazenda São João	Aloândia - GO	4,8400 ha	48.400,00	R\$ 208.120,00

FAZENDS MAIRIPOTABA

Área: 441.432m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área da Fazenda
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 1.210.000m²

Valor: R\$6.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4,96

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 484.000m²

Valor: R\$5.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$11,36

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,00

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 3:

FAZENDA 03

Área: 847.000m²

Valor: R\$5.200.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor por metro quadrado: R\$6,14
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 4:
 FAZENDA 04
 Área: 193.600m²
 Valor: R\$4.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$20,66
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 5:
 FAZENDA 05
 Área: 1.452.000m²
 Valor: R\$10.400.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$7,16
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 6:
 FAZENDA 06
 Área: 919.000m²
 Valor: R\$7.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$7,62
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	4,96	1,00	0,50	1,00	2,48
2	11,36	1,00	1,00	0,50	5,68
3	6,14	1,00	0,50	1,00	3,07
4	20,66	1,00	0,50	0,50	5,17
5	7,16	1,00	0,50	1,00	3,58
6	7,62	1,00	0,50	1,00	3,81

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 3,96$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 1,23$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = |2,48 - 3,96| / 1,23 = 1,21 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |5,68 - 3,96| / 1,23 = 1,40 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |3,07 - 3,96| / 1,23 = 0,73 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |5,17 - 3,96| / 1,23 = 0,98 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |3,58 - 3,96| / 1,23 = 0,31 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |3,81 - 3,96| / 1,23 = 0,13 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 3,96 - 1,48 * 1,23/\sqrt{(6 - 1)} = 3,15$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 3,96 + 1,48 * 1,23/\sqrt{(6 - 1)} = 4,78$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$3,57 a R\$4,36

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,36/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

1739	Gleba Fazenda Paraíso	Mairipotaba - GO	9,4557 ha	94.557,00	R\$ 412.268,52
1723	Gleba Fazenda Paraíso	Mairipotaba - GO	34,6875 ha	346.875,00	R\$ 1.512.375,00

LOTES PONTALINA - GO

9282 e 9284 Lote de Terras - Vila Brasil II Pontalina - GO 360 m²

Área: 360m²

Método empregado:

A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (bairro e proximidades) mesmas características
- F2: Área do terreno
- F3: Uso do Solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 01

Área: 1.748m²

Valor: R\$300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$171,62

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,50

Imóvel 2:

LOTE 02

Área: 384m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$247,40

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 3:

LOTE 03

Área: 300m²

Valor: R\$50.000,00

Valor por metro quadrado: R\$166,67

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 4:

LOTE 04

Área: 300m²

Valor: R\$20.000,00

Valor por metro quadrado: R\$66,67

A experiência de quem entende de patrimônio.



Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 5:

LOTE 05

Área: 1.980m²

Valor: R\$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$505,05

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 6:

LOTE 06

Área: 300m²

Valor: R\$40.000,00

Valor por metro quadrado: R\$133,33

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	171,62	1,50	0,50	1,50	193,08
2	247,40	1,00	1,50	0,50	185,55
3	166,67	0,50	1,50	1,00	125,00
4	66,67	1,50	1,50	1,00	150,00
5	505,05	0,50	0,50	1,00	126,26
6	133,33	0,50	1,50	1,00	100,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 146,65$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 36,72$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |193,08 - 146,65| / 36,72 = 1,26 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |185,55 - 146,65| / 36,72 = 1,06 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |125,00 - 146,65| / 36,72 = 0,59 < 1,73$ (amostra pertinente)

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 4: $d = |150,00 - 146,65| / 36,72 = 0,09 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |126,26 - 146,65| / 36,72 = 0,56 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |100,00 - 146,65| / 36,72 = 1,27 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 146,65 - 1,48 * 36,72/\sqrt{(6 - 1)} = 122,35$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 146,65 + 1,48 * 36,72/\sqrt{(6 - 1)} = 170,95$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$131,98 a R\$161,31

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$150,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = R\$150,00 \times 360,00 = R\$54.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$54.000,00

9494 - Lote de Terras - Vila Brasil II Pontalina - GO 270 m²

Área: 270m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES

F1: Localização (bairro e proximidades) mesmas características

F2: Área do terreno

F3: Uso do Solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 01

Área: 1.748m²

Valor: R\$300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$171,62

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,50

Imóvel 2:

LOTE 02

Área: 384m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$247,40

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 3:

LOTE 03

Área: 300m²

Valor: R\$50.000,00

Valor por metro quadrado: R\$166,67

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 4:

LOTE 04

Área: 300m²

Valor: R\$20.000,00

Valor por metro quadrado: R\$66,67

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 5:

LOTE 05

Área: 1.980m²

Valor: R\$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$505,05

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 6:
LOTE 06
Área: 300m²
Valor: R\$40.000,00
Valor por metro quadrado: R\$133,33
Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50
Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	171,62	1,50	0,50	1,50	193,08
2	247,40	1,00	0,50	0,50	61,85
3	166,67	0,50	1,50	1,00	125,00
4	66,67	1,50	1,50	1,00	150,00
5	505,05	0,50	0,50	1,00	126,26
6	133,33	0,50	1,50	1,00	100,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 126,03$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 44,42$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |193,08 - 126,03| / 44,42 = 1,51 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |61,85 - 126,03| / 44,42 = 1,44 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |125,00 - 126,03| / 44,42 = 0,02 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |150,00 - 126,03| / 44,42 = 0,54 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |126,26 - 126,03| / 44,42 = 0,01 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |100,00 - 126,03| / 44,42 = 0,59 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

A experiência de quem entende de patrimônio.



Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 126,03 - 1.48 * 44,42/\sqrt{(6 - 1)} = 96,63$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 126,03 + 1.48 * 44,42/\sqrt{(6 - 1)} = 155,44$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$113,43 a R\$138,63

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$135,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = \text{R\$135,00} \times 270,00 = \text{R\$36.450,00}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$36.450,00

11536 Lote de Terras- Resid. Bela Vista Pontalina - GO 300 m²

Área: 300m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (bairro e proximidades) mesmas características

F2: Área do terreno

F3: Uso do Solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 01

Área: 1.748m²

Valor: R\$300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$171,62

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 2:

LOTE 02

Área: 384m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$247,40

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,00

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 3:

LOTE 03

Área: 300m²

Valor: R\$50.000,00

Valor por metro quadrado: R\$166,67

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 4:

LOTE 04

Área: 300m²

Valor: R\$20.000,00

Valor por metro quadrado: R\$66,67

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 5:

LOTE 05

Área: 1.980m²

Valor: R\$1.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$505,05

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 6:

LOTE 06

Área: 300m²

Valor: R\$40.000,00

Valor por metro quadrado: R\$133,33

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	171,62	1,00	0,50	1,00	85,81
2	247,40	1,00	1,00	0,50	123,70
3	166,67	0,50	1,50	1,00	125,00
4	66,67	1,50	1,50	1,00	150,00
5	505,05	0,50	0,50	1,00	126,26
6	133,33	0,50	1,50	1,00	100,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 118,46$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$

$S = 22,51$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = |85,81 - 118,46| / 22,51 = 1,45 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |123,70 - 118,46| / 22,51 = 0,23 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |125,00 - 118,46| / 22,51 = 0,29 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |150,00 - 118,46| / 22,51 = 1,40 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |126,26 - 118,46| / 22,51 = 0,35 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |100,00 - 118,46| / 22,51 = 0,82 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$Li = 118,46 - 1,48 * 22,51/\sqrt{(6 - 1)} = 103,57$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$Ls = 118,46 + 1,48 * 22,51/\sqrt{(6 - 1)} = 133,36$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$106,62 a R\$130,31

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor unitário do imóvel avaliando: R\$125,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$125,00 * 300,00 = R\$ 37.500,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 37.500,00

14440 Lote de Terras - Setor Pôr do Sol Pontalina - GO 2.640 m²
Área: 2.640m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (bairro e proximidades) mesmas características

F2: Área do terreno

F3: Uso do Solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 01

Área: 1.748m²

Valor: R\$300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$171,62

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 2:

LOTE 02

Área: 384m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$247,40

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 3:
 LOTE 03
 Área: 300m²
 Valor: R\$50.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$166,67
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 4:
 LOTE 04
 Área: 300m²
 Valor: R\$20.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$66,67
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 5:
 LOTE 05
 Área: 1.980m²
 Valor: R\$1.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$505,05
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 6:
 LOTE 06
 Área: 300m²
 Valor: R\$40.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$133,33
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	171,62	0,50	1,00	0,50	42,91
2	247,40	0,50	0,50	0,50	30,92
3	166,67	1,50	0,50	1,00	125,00
4	66,67	0,50	0,50	1,00	16,67
5	505,05	0,50	1,00	0,50	126,26
6	133,33	1,50	0,50	1,00	100,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$

$X = 73,63$

A experiência de quem entende de patrimônio.



Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - X_i)^2) / (n-1)}$
 $S = 49,23$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,73$

Amostra 1: $d = |42,91 - 73,63| / 49,23 = 0,62 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |30,92 - 73,63| / 49,23 = 0,87 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |125,00 - 73,63| / 49,23 = 1,04 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |16,67 - 73,63| / 49,23 = 1,16 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 5: $d = |126,26 - 73,63| / 49,23 = 1,07 < 1,73$ (amostra pertinente)

Amostra 6: $d = |100,00 - 73,63| / 49,23 = 0,54 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 73,63 - 1,48 * 49,23 / \sqrt{(6 - 1)} = 41,04$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 73,63 + 1,48 * 49,23 / \sqrt{(6 - 1)} = 106,21$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$66,26 a R\$80,99

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$75,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = R\$75,00 \times 2.640,00 = R\$ 198.000,00$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 198.000,00

14482 Lote de Terras - Setor Pôr do Sol Pontalina - GO 363 m²

Área: 363m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (bairro e proximidades) mesmas características

F2: Área do terreno

F3: Uso do Solo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

LOTE 01

Área: 1.748m²

Valor: R\$300.000,00

Valor por metro quadrado: R\$171,62

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 2:

LOTE 02

Área: 384m²

Valor: R\$95.000,00

Valor por metro quadrado: R\$247,40

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 0,50

Imóvel 3:

LOTE 03

Área: 300m²

Valor: R\$50.000,00

Valor por metro quadrado: R\$166,67

Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50

Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 4:

LOTE 04

Área: 300m²

Valor: R\$20.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor por metro quadrado: R\$66,67
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 0,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 5:
 LOTE 05
 Área: 1.980m²
 Valor: R\$1.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$505,05
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Imóvel 6:
 LOTE 06
 Área: 300m²
 Valor: R\$40.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$133,33
 Fator de homogeneização Localização (bairro e proximidades) mesmas características: 1,50
 Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50
 Fator de homogeneização Uso do Solo: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	171,62	0,50	0,50	0,50	21,45
2	247,40	0,50	1,50	0,50	92,77
3	166,67	1,50	1,50	1,00	375,00
4	66,67	0,50	1,50	1,00	50,00
5	505,05	1,50	0,50	1,00	378,79
6	133,33	1,50	1,50	1,00	300,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$
 $X = 203,00$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$
 $S = 166,38$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
 Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |21,45 - 203,00| / 166,38 = 1,09 < 1,73$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |92,77 - 203,00| / 166,38 = 0,66 < 1,73$ (amostra pertinente)

A experiência de quem entende de patrimônio.



Amostra 3: $d = |375,00 - 203,00| / 166,38 = 1,03 < 1.73$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |50,00 - 203,00| / 166,38 = 0,92 < 1.73$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |378,79 - 203,00| / 166,38 = 1,06 < 1.73$ (amostra pertinente)
 Amostra 6: $d = |300,00 - 203,00| / 166,38 = 0,58 < 1.73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 203,00 - 1.48 * 166,38/\sqrt{(6 - 1)} = 92,88$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 203,00 + 1.48 * 166,38/\sqrt{(6 - 1)} = 313,13$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$182,70 a R\$223,30

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$183,00

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$183,00 x 363,00 = R\$ 66.429,00

Valor do imóvel avaliando: R\$ 66.429,00

11536	Lote de Terras- Resid. Bela Vista	Pontalina - GO	300 m²	300	R\$ 37.500,00
9282	Lote de Terras - Vila Brasil II	Pontalina - GO	360 m²	360	R\$ 54.000,00
9494	Lote de Terras - Vila Brasil II	Pontalina - GO	270 m²	270	R\$ 36.450,00
9284	Lote de Terras - Vila Brasil II	Pontalina - GO	360 m²	360	R\$ 54.000,00
14482	Lote de Terras - Setor Pôr do Sol	Pontalina - GO	363 m²	363	R\$ 66.429,00
14440	Lote de Terras - Setor Pôr do Sol	Pontalina - GO	2.640 m²	2640	R\$ 198.000,00



FAZENDAS PONTALINA

Área: 3.517.445m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área da Fazenda
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 2.032.800m²

Valor: R\$8.820.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4,34

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,00

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 2.970.628m²

Valor: R\$16.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$5,39

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,00

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA 03

Área: 1.113.200m²

Valor: R\$12.650.000,00

Valor por metro quadrado: R\$11,36

Fator de homogeneização Localização (região): 1,00

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 4:

FAZENDA 04

A experiência de quem entende de patrimônio.



Área: 3.678.400m²
 Valor: R\$34.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$9,24
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 5:
 FAZENDA 05
 Área: 2.963.200m²
 Valor: R\$18.378.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$6,20
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,00
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	4,34	1,00	1,00	1,00	4,34
2	5,39	1,00	1,00	1,00	5,39
3	11,36	1,00	0,50	1,00	5,68
4	9,24	1,00	1,50	0,50	6,93
5	6,20	1,00	1,00	1,00	6,20

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 5,71$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 0,96$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |4,34 - 5,71| / 0,96 = 1,42 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 2: $d = |5,39 - 5,71| / 0,96 = 0,33 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 3: $d = |5,68 - 5,71| / 0,96 = 0,03 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 4: $d = |6,93 - 5,71| / 0,96 = 1,27 < 1,65$ (amostra pertinente)
 Amostra 5: $d = |6,20 - 5,71| / 0,96 = 0,51 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

A experiência de quem entende de patrimônio.



Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5,71 - 1.53 * 0,96/\sqrt{(5 - 1)} = 4,97$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5,71 + 1.53 * 0,96/\sqrt{(5 - 1)} = 6,45$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$5,14 a R\$6,28

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$6,28/m2

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

13154	33,33% Gleba Fazenda São João	Pontalina - GO	208,2173 ha	2.082.173,00	R\$ 4.358.246,27
13126	Gleba Fazenda Paraíso	Pontalina - GO	73,1899 ha	731.899,00	R\$ 4.596.325,72
1840	Gleba Fazenda Paraíso	Pontalina - GO	15,7784 ha	157.784,00	R\$ 990.883,52
15314	Gleba Fazenda Paraíso	Pontalina - GO	54,5599 ha	545.599,00	R\$ 3.426.361,72



A experiência de quem entende de patrimônio.



A experiência de quem entende de patrimônio.



FAZENDAS RIO DO SONO - TO

Área: 63.992.564m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (região)

F2: Área da Fazenda

F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 8.421.600m²

Valor: R\$10.500.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,25

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 19.920.000m²

Valor: R\$20.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,00

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA 03

Área: 20.980.000m²

Valor: R\$37.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,76

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,50

Imóvel 4:

FAZENDA 04

Área: 21.150.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$56.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,65
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,50

Imóvel 5:
 FAZENDA 05
 Área: 21.155.156m²
 Valor: R\$44.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$2,08
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,50

Imóvel 6:
 FAZENDA 06
 Área: 7.740.000m²
 Valor: R\$6.400.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$0,83
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 7:
 FAZENDA 07
 Área: 3.600.000m²
 Valor: R\$14.000.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$3,89
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 0,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 8:
 FAZENDA 08
 Área: 50.820.000m²
 Valor: R\$31.500.000,00
 Valor por metro quadrado: R\$0,62
 Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
 Fator de homogeneização Área da Fazenda: 1,50
 Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1,25	1,50	0,50	1,00	0,94
2	1,00	1,50	0,50	1,00	0,75
3	1,76	1,50	0,50	1,50	1,98
4	2,65	1,50	0,50	1,50	2,98
5	2,08	1,50	0,50	1,50	2,34
6	0,83	1,50	0,50	1,00	0,62
7	3,89	1,50	0,50	0,50	1,46
8	0,62	1,50	1,50	1,50	2,09

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valores homogeneizados (X_i), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$

$$X = 1,65$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$

$$S = 0,84$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

$$\text{Ou seja: } d = |X_i - X|/S < VC$$

Valor crítico para 8 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,86

Amostra 1:	$d = 0,94 - 1,65 / 0,84 = 0,84 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 0,75 - 1,65 / 0,84 = 1,06 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 1,98 - 1,65 / 0,84 = 0,40 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 2,98 - 1,65 / 0,84 = 1,58 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 2,34 - 1,65 / 0,84 = 0,83 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 0,62 - 1,65 / 0,84 = 1,22 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 1,46 - 1,65 / 0,84 = 0,22 < 1,86$	(amostra pertinente)
Amostra 8:	$d = 2,09 - 1,65 / 0,84 = 0,53 < 1,86$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 7 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 1,65 - 1,42 * 0,84/\sqrt{(8 - 1)} = 1,19$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1,65 + 1,42 * 0,84/\sqrt{(8 - 1)} = 2,10$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1,48 a R\$1,81

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito possui liberdade técnica para estabelecer o valor unitário do imóvel, considerando as características observadas em vistoria in loco, bem como a análise do entorno e do contexto em que o bem está inserido.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1,65 (Fazendas Duas Marias)

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1,48 (Fazenda Prata)

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} \times \text{área}$$

A experiência de quem entende de patrimônio.



2693	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	1.551,1421 ha	15.511.421,00	R\$ 25.593.844,65
2771	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	1.068,6562 ha	10.686.562,00	R\$ 17.632.827,30
2772	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	347,7499 ha	3.477.499,00	R\$ 5.737.873,35
2773	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	228,7853 ha	2.287.853,00	R\$ 3.774.957,45
2188	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	186,5213 ha	1.865.213,00	R\$ 3.077.601,45
2700	Gleba Fazenda Santa Isabel	Rio do Sono - TO	1.175,9865 ha	11.759.865,00	R\$ 19.403.777,25
2126	Gleba Fazenda Prata	Rio do Sono - TO	1.840,4151 ha	18.404.151,00	R\$ 27.238.143,48



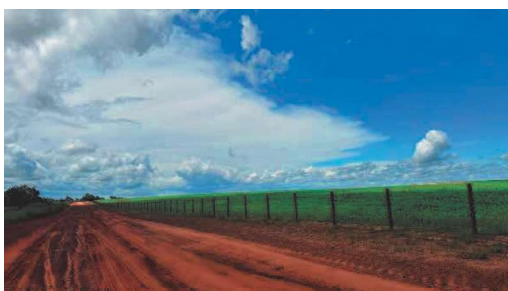
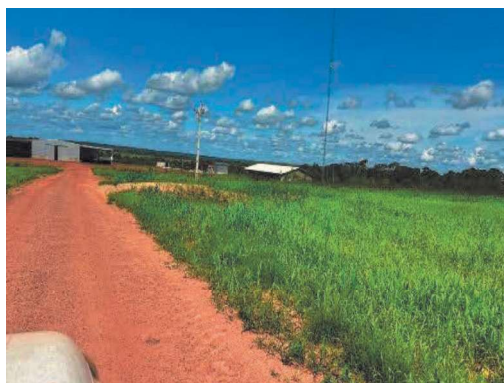
A experiência de quem entende de patrimônio.



A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES



A experiência de quem entende de patrimônio.



RESUMO FINAL AVALIAÇÃO

Nº	Matrícula	Tipo	Localização	Área	Área em m²	Valor da Propriedade
1	1601	33,33% Gleba Fazenda São João	Aloândia - GO	91,8241 ha	918.241,00	R\$ 1.316.013,81
2	1602	33,33% Gleba Fazenda São João	Aloândia - GO	383,5875 ha	3.835.875,00	R\$ 5.497.537,69
3	1691	Gleba Fazenda São João	Aloândia - GO	24,2000 ha	242.000,00	R\$ 1.040.600,00
4	1672	Gleba de Terras Fazenda São João	Aloândia - GO	4,8400 ha	48.400,00	R\$ 208.120,00
5	1739	Gleba Fazenda Paraíso	Mairipotaba - GO	9,4557 ha	94.557,00	R\$ 412.268,52
6	1723	Gleba Fazenda Paraíso	Mairipotaba - GO	34,6875 ha	346.875,00	R\$ 1.512.375,00
7	13154	33,33% Gleba Fazenda São João	Pontalina - GO	208,2173 ha	2.082.173,00	R\$ 4.358.246,27
8	13126	Gleba Fazenda Paraíso	Pontalina - GO	73,1899 ha	731.899,00	R\$ 4.596.325,72
9	1840	Gleba Fazenda Paraíso	Pontalina - GO	15,7784 ha	157.784,00	R\$ 990.883,52
10	15314	Gleba Fazenda Paraíso	Pontalina - GO	54,5599 ha	545.599,00	R\$ 3.426.361,72
11	11536	Lote de Terras- Resid. Bela Vista	Pontalina - GO	300 m²	300	R\$ 37.500,00
12	9282	Lote de Terras - Vila Brasil II	Pontalina - GO	360 m²	360	R\$ 54.000,00
13	9494	Lote de Terras - Vila Brasil II	Pontalina - GO	270 m²	270	R\$ 36.450,00
14	9284	Lote de Terras - Vila Brasil II	Pontalina - GO	360 m²	360	R\$ 54.000,00
15	14482	Lote de Terras - Setor Pôr do Sol	Pontalina - GO	363 m²	363	R\$ 66.429,00
16	14440	Lote de Terras - Setor Pôr do Sol	Pontalina - GO	2.640 m²	2640	R\$ 198.000,00
17	2693	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	1.551,1421 ha	15.511.421,00	R\$ 25.593.844,65
18	2771	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	1.068,6562 ha	10.686.562,00	R\$ 17.632.827,30
19	2772	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	347,7499 ha	3.477.499,00	R\$ 5.737.873,35
20	2773	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	228,7853 ha	2.287.853,00	R\$ 3.774.957,45
21	2188	Gleba Fazenda Duas Marias	Rio do Sono - TO	186,5213 ha	1.865.213,00	R\$ 3.077.601,45
22	2700	Gleba Fazenda Santa Isabel	Rio do Sono - TO	1.175,9865 ha	11.759.865,00	R\$ 19.403.777,25
23	2126	Gleba Fazenda Prata	Rio do Sono - TO	1.840,4151 ha	18.404.151,00	R\$ 27.238.143,48
						R\$ 126.264.136,18

A experiência de quem entende de patrimônio.



Resumo	Valor
Fazendas Aloandia - GO	R\$ 8.062.271,50
Fazendas Mairipotaba - GO	R\$ 1.924.643,52
Fazendas Pontalina - GO	R\$ 13.371.817,23
Lotes Pontalina - Go	R\$ 446.379,00
Fazendas Rio do Sono - TO	R\$ 102.459.024,93
	R\$ 126.264.136,18

CONCLUSÃO

Com base nas visitas in loco nos imóveis rurais e urbanos com levantamento de dados e registros fotográficos, e ainda pelos critérios emanados deste laudo dos bens IMÓVEIS, avaliamos os mesmos em **R\$ 126.264.136,18 (Cento e vinte e seis milhões, duzentos e sessenta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e dezoito centavos)**, como valor total avaliado.

Goiânia/GO, 29 de Abril de 2025

JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20

Juliana Moraes Rocha Darin
CAU A43251-2

José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

1 – OBJETIVO E BENS AVALIADOS

O presente laudo visa definir à NÍVEL DE VALORES DE MERCADO, as máquinas, equipamentos e veículos do Grupo Pereira. Define-se como VALOR DE MERCADO, valor equivalente ao preço de possível venda à vista na data do laudo no mercado local, sem utilização de proveitos econômicos de qualquer tipo de aproveitamento diferenciado, que pudesse ser atribuído aos bens avaliados.

2 – BASE LEGAL

Os trabalhos foram executados com base na CPC 27 e ICPC 10 aplicados apenas para os bens citados.

3 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os valores de aquisições e depreciações foram obtidos através dos registros contábeis e de Controle Patrimonial da empresa sem efetuar nenhum outro cálculo para chegar ao valor contábil residual.

A metodologia eleita é o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, que consiste na pesquisa, de bens semelhantes ou similares, os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa determinará um processo de depreciação, que visa corrigir fatores como, obsolescência tecnológica e / ou econômica, padrão de manutenção (preditiva, preventiva ou corretiva), estado de conservação do bem e idade aparente.

A primeira etapa para a definição dos valores de avaliação é a vistoria que tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem coletando os dados técnicos e características e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Foram utilizadas cotações através da média dos valores encontrados nas consultas diversas empresas que vendem ou representam as máquinas e equipamentos através de internet e telefonemas. Esses valores correspondem ao preço, em termos de dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Também foram consideradas para obtenção do valor, o estado de conservação e manutenções preventivas, corretivas e preditivas a que são submetidos os bens descritos no presente laudo, e levando em conta esses dados nos possibilita verificar o estado em que os mesmos se encontram.

A experiência de quem entende de patrimônio.



4 - CONCEITO DE DEPRECIAÇÃO

O conceito de depreciação é apresentado no CPC 27 como a alocação sistemática do valor depreciável de um ativo ao longo da sua vida útil econômica para a entidade, corresponde à parcela pertencente ao período do total da diferença entre o valor do custo do ativo (ou outro valor que substitua o custo) menos o valor residual esperado ao final de sua utilização.

Cada componente de um item do ativo imobilizado com custo significativo em relação ao custo total do item deve ser depreciado separadamente. A depreciação é efetuada mesmo quando o valor justo do ativo esteja temporariamente excedendo seu valor contábil e deve ser reconhecida no resultado a menos que seja incluída no valor contábil de outro ativo.

Além da depreciação, é necessária a verificação, pelo menos anualmente, da eventual necessidade de reconhecimento de perda por redução ao valor recuperável do ativo, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável.

O método de depreciação utilizado deve refletir o padrão de consumo, pela entidade, dos benefícios econômicos futuros do ativo a que se refere. O método e as premissas que levam ao cálculo da depreciação precisam ser acompanhados ao longo da vida útil do ativo e provocar os necessários ajustes conforme se registra no Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

A despesa de depreciação de cada período deve ser reconhecida no resultado a menos que seja incluída no valor contábil de outro ativo. No entanto, por vezes os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo são absorvidos para a produção de outros ativos. Nesses casos, a depreciação faz parte do custo de outro ativo, devendo ser incluída no seu valor contábil. Por exemplo, a depreciação de máquinas e equipamentos de produção é incluída nos custos de produção de estoque (ver o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques). De forma semelhante, a depreciação de ativos imobilizados usados para atividades de desenvolvimento pode ser incluída no custo de um ativo intangível reconhecido de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 04 - Ativo Intangível.

5 – CONSIDERAÇÕES

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “Objetivo”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada, bem como a extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros, são confiáveis e foram fornecidas de boa fé.



ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA - CPF 003.795.611-66	
CAMINHAO VOLVO/FR 540 6X4T - ANO 2021 - MODELO 2022 PLACA RIK3C40	630.000,00
FIAT UNO MILLE WAY ECON - ANO 2012 - MODELO 2013 – PLACA OIP4C95;	28.000,00
FIAT/STRADA ENDURANCE CS - ANO 2021 - MODELO 2021 – PLACA RBY 7J90;	66.000,00
HONDA NXR/BROZ 160 - ANO 2019 - MODELO 2020 – PLACA QTR0E89;	19.000,00
I/TOYOTA HILUX SWDMDA 4MD - ANO 2023 - MODELO 2024 ; PLACA SCY9E90	340.000,00
VW KOMBI ANO E MODELO 2012 PLACA NYA0C49	30.000,00
EDUARDO LOPES PEREIRA - CPF 000.147.811-74	
CAMINHAO PIPA SCANIA P124 CB6X4NZ 360; ANO E MODELO 2001 - PLACA GZN1A37	110.000,00
CAMINHAO VOLVO/FH 520 6X4T - ANO 2010 - MODELO 2011 PLACA NWK2J39;	240.000,00
CAMINHAO VOLVO/FH 540 6X4 - ANO 2020 - MODELO 2021 PLACA RBD5H70 -	540.000,00
CAMINHAO VOLVO/FH 540 6X4T - ANO 2021 - MODELO 2021 PLACA RIL7E38 -	600.000,00
CAMINHAO VW 24280- 6X2 ANO E MODELO 2012; PLACA OMR4C41	230.000,00
CARRETA REBOQUE SR/NOMA PLACA NLH3H22 - ANO 2009;	80.000,00
FORD CARGO - ANO 2009 - MODELO 2010 - EQL5I49 - REVAVAM: 00200041207;	270.000,00
HONDA/NXR160 BROS ESDD - ANO 2019 - MODELO 2019 PLACA QTN4J85	18.000,00
I/TOYOTA HILUX CDLOWA4SD - ANO 2024 - MODELO 2024 PLACA SBX5A03	290.000,00
I/TOYOTA HILUX CDSRVA4FD- ANO 2024 - MODELO 2024 PLACA RBZ1J53	290.000,00
I/TOYOTA HILUX SWSRXA4FD - ANO 2023 - MODELO 2024 PLACA SDO2E20 -	34.000,00
REBOQUE ESPECIAL RANDON RE DL ANO 2022 MODELO 2023 PLACA SCB1G57	400.000,00
RENAULT OROCH INTENSE1 6M ANO 2023 MODELO 2024 PLACA SBG8C17	90.000,00
SEMI REBOQUE RANDON RE DL ANO 2023 MODELO 2023 PLACA SDD7G24	430.000,00
SEMI REBOQUE RANDON SR BA 02E ANO 2022 MODELO 2023 PLACA SCB1D37	250.000,00
SEMI REBOQUE RANDON SR BA 02E ANO 2022 MODELO 2023 PLACA SCB2H17	250.000,00
SEMI REBOQUE RANDON SR BA 02E ANO 2023 MODELO 2023 PLACA SDD7E24	270.000,00
SEMI REBOQUE RANDON SR BA ANO 2023 MODELO 2023 PLACA SDD7F44	270.000,00
PRANCHA SEMI REBOQUE TEIXEIRA CT 3E ANO E MODELO 2022 PLACA SBZ8H14	160.000,00
SR FACCHINI SRF - ANO 2021 - MODELO 2021 – RENAVAM: 01267622234; PLACA RCH0J64	70.000,00
SR FACCHINI SRF - ANO 2021 - MODELO 2021 - RENAVAM: 01267622412; PLACA RCH0I84	70.000,00
TOYOTA HILUX CD - ANO 2022 - MODELO 2023 - PLACA RSD7J57 REBAVEM: 01341650550;	240.000,00
TOYOTA HILUX CD - ANO 2023 - MODELO 2023 PLACA SCE 9E60 ANO 2023 - MODELO 2023	260.000,00
FERNANDO LOPES PEREIRA - CPF 997.584.661-00	
HONDA NXR BROZ 125 - ANO 2014 - MODLEO 2015;PLACA ONP4I69	12.000,00
HONDA/NXR150 BROS ES - ANO 2008 - MODELO 2008 - PLACA NKK 6637;	8.000,00
REBOQUE GOIANA JCG 501 ANO E MODELO 2020 PLACA RBT3J65	5.000,00
TOYOTA HILUX SWSRA4FD - ANO 2022 - MODELO 2022 – PLACA CWE 6G70;	300.000,00
TOTAL	6.900.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES

MAQUINÁRIOS

ARYANNE CORREIA DE OLIVEIRA PEREIRA - CPF 003.795.611-66	
ESCAVADERIA HIDRAULICA PC21010M0 STANDADART; ANO 2021	500.000,00
GRADE ARADORA BALDAN 36 DISCOS;	30.000,00
EDUARDO LOPES PEREIRA - CPF 000.147.811-74	
CARRETA DE COMBATE DE INCENDIO 12500 MEPEL CEMAG;ANO 2022	100.000,00
CARRETA GRANELEIRA JAM 25M;ANO 2018	180.000,00
COLHEITADEIRA DE GRAOS JOHN DEERE S760; ANO 2023	2.200.000,00
COLHEITADEIRA JOHN DEERE JD S550 - ANO 2019	1.300.000,00
DISTRIBUDOR DE CALCARIO PICIM ANO 2018;	70.000,00
DISTRIBUIDOR DE NUTRIENTES JOHN DEERE ANO 2022;	1.400.000,00
GRADE ARADORA SI GASI360 16X34 SANTA ISABEL; ANO 2022	90.000,00
GRADE ARADORA TATU;	30.000,00
GRADE NIVELADORA FLUT TATU;ANO 2022	40.000,00
LAMINA CONJ MONTE BASE PRODUTIVA GTS - ANO 2022;	35.000,00
LÂMINA PLANER 310 KD;ANO 2018	25.000,00
LÂMINA PLANNER 310 RD 3650 - 08/2020;	30.000,00
LANÇA DUAL MY18 PLI 111 - 09/2020;	30.000,00
PA CARREGADEIRA LW300BR - ANO 2022;	400.000,00
PLANTADEIRA HORSCH MAESTRO-DUO 30.50 - ANO 2022 - MODELO 2022;	2.000.000,00
PLANTADEIRA JOHN DEERE 1111 - 20 LINHAS; ANO 2019	300.000,00
PLANTADEIRA JOHN DEERE M 1111 - 09/2020;	350.000,00
PLANTADEIRA JOHN DEERE M 1111 - 09/2020;	350.000,00
PLATAFORMA DE CORTE DRAPER 3 5 PES; ANO 2023	400.000,00
PLATAFORMA DE CORTE JOHN DEERE ANO 2021 - MODELO 2021;	250.000,00
PULVERIZADOR AUTOPROPELIDO JOH - ANO 2022;	1.500.000,00
RETROESCAVADEIRA JCB 4X4 - SERIE 3088499 - ANO 2022;	350.000,00
TRATOR JOHN DEERE 6125I - ANO 2020 - MODELO 2020;	320.000,00
TRATOR JOHN DEERE 5080E - ANO 2022 - MODELO 2022;	220.000,00
TRATOR JOHN DEERE 7.230 J - ANO 2019;	480.000,00
TRATOR JOHN DEERE 7230 J - ANO 2018;	420.000,00
TRATOR JOHN DEERE JD 8400R - ANO 2022 - MODELO 2022;	1.600.000,00
TRATOR JOHN DEERE 5085E - ANO 2018;	200.000,00
TRATOR NEW ROLLAND TL 80 - ANO 2004;	140.000,00
TRATOR VALTRA BH 205I - ANO 2011;	280.000,00
TRATOR VALTRA BM 110 - ANO 2004;	130.000,00
UNIORTE JON DEERE 4730 - ANO 2018;	1.000.000,00
FERNANDO LOPES PEREIRA - CPF 997.584.661-00	
CONJUNTO PIVO CENTRAL 9500P ZINNATC 20,63 HECTARES.ANO 2018	200.000,00
CONJUNTO PIVO CENTRAL 9500P ZINNATC 43,76 HECTARES;ANO 2018	430.000,00
TOTAL	17.380.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



RESUMO BENS MÓVEIS

<i>Bens</i>	<i>Valor Avaliado</i>
VEÍCULOS	6.900.000,00
MAQUINÁRIOS	17.380.000,00
TOTAL	24.280.000,00

RESUMO DOS ATIVOS

<i>Bens</i>	<i>Valor Avaliado</i>
BENS IMÓVEIS	126.264.136,18
BENS MÓVEIS	24.280.000,00
TOTAL	150.544.136,18

De acordo com o quadro acima, onde apresentamos o resumo dos bens imóveis e móveis do GRUPO PEREIRA, avaliamos os mesmos em R\$ **150.544.136,18 (Cento e cinquenta milhões, quinhentos e quarenta e quatro mil, cento e trinta e seis reais e dezoito centavos)**

Goiânia, 29 de Abril de 2025

JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20

José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.



A experiência de quem entende de patrimônio.



J. TORRES



A experiência de quem entende de patrimônio.