



Número: **5004619-04.2022.8.13.0704**

Classe: **[CÍVEL] TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE**

Órgão julgador: **1ª Vara Cível da Comarca de Unai**

Última distribuição : **21/07/2022**

Valor da causa: **R\$ 100.000,00**

Assuntos: **Tutela de Urgência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Advogados
ADALIA MARIA MESQUITA RIBEIRO (REQUERENTE)	
	RICARDO AMARAL SIQUEIRA (ADVOGADO)
PAULO CESER RIBEIRO (REQUERENTE)	
	RICARDO AMARAL SIQUEIRA (ADVOGADO)
O Juízo (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADMINISTRADOR(A) JUDICIAL)	
	TACIANI ACERBI CAMPAGNARO COLNAGO CABRAL (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10153437736	22/01/2024 17:30	PRJ - PAULO E ADALIA	Outros documentos
10153422793	22/01/2024 17:30	Petição - Juntada PRJ	Petição
10153418042	22/01/2024 17:30	Laudo Econômico-financeiro	Outros documentos
10153398923	22/01/2024 17:30	Avaliação dos bens e ativos	Outros documentos

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

PAULO CESAR RIBEIRO, ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO, empresários rurais já qualificados nos autos (“**Recuperandas**”) ou (“**Produtores Rurais**”) de sua Recuperação Judicial, autuada sob o nº 5004619-04.2022.8.13.0704, em trâmite perante a 1ª. Vara Cível da Comarca de Unai / MG, apresentam seu Plano de Recuperação Judicial (“Plano de Recuperação”), para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005.

a) Premissas consideradas para elaboração do Plano de Recuperação Judicial

Foram consideradas as seguintes premissas para elaboração do plano de recuperação judicial:

- (i) a relevância social da atividade rural para a economia Brasileira, segmento no qual os produtores estão inseridos, e que foi responsável, de janeiro a setembro de 2023 por 24,1% do PIB do país¹.
- (ii) a crise econômico-financeira vivenciada pelas Recuperandas, cujo endividamento precede a estabilização e aumento de preços no setor.
- (iii) o comando do artigo 53 da Lei n.º 11.101/2005, que ordena que as Recuperandas têm o prazo de 60 dias corridos, a partir do deferimento do processamento, para submeter seu plano de recuperação judicial para análise, aperfeiçoamento e construção conjunta de uma solução com os seus credores, ultimada por meio de sua aprovação em Assembleia Geral de Credores designada para esse fim;
- (iv) o cumprimento dos requisitos legais para sua apresentação, com a discriminação, de forma pormenorizada, dos meios de recuperação a serem empregados, da demonstração de sua viabilidade econômica e apresentação tanto do laudo econômico-financeiro, como o de avaliação dos bens e ativos das devedoras, subscrito por profissional legalmente habilitado;

Fixadas as premissas, apresentam as Recuperandas o seu plano de recuperação judicial, com base nas regras de interpretação a seguir elencadas.

b) Regras de interpretação

O plano de recuperação judicial deve ser interpretado conforme regras de interpretação abaixo assinaladas:

¹ <https://www.cepea.esalq.usp.br/br/pib-do-agronegocio-brasileiro.aspx>



“Administradora Judicial”: Administradora judicial nomeada pelo Juízo da Recuperação;

“AGC”: assembleia geral de credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial;

“Créditos”: créditos detidos por credores contra as Recuperandas;

“Créditos Trabalhistas”: os créditos trabalhistas são formados por (i) créditos derivados da legislação do trabalho e (ii) créditos decorrentes de acidentes de trabalho;

“Créditos com Garantia Real”: são os Créditos Sujeitos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e/ou hipoteca), nos termos do art. 41, II, da Lei de Recuperação Judicial.

“Créditos Quirografários”: créditos quirografários (art. 83, VI) são aqueles sem qualquer privilégio, por isso também são chamados de comuns ou ordinários;

“Créditos ME e EPP”: créditos detidos pelas microempresas e empresas de pequeno porte;

“Data do Pedido”: data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pelas Recuperandas;

“Dia útil”: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado bancário e/ou judiciário local ou nacional;

“Homologação do Plano”: decisão que homologa o plano de recuperação judicial, assim considerada em sua data de publicação;

“Juízo da Recuperação Judicial”: Juízo responsável pelo conhecimento e deferimento do processamento da recuperação;

“Relação de credores”: a relação publicada pelo Administrador Judicial, na forma do artigo 7º da Lei 11.101/2005, a ser substituída pela consolidação do quadro geral de credores, após o julgamento das impugnações de créditos;

“Plano de Recuperação”: o presente plano de recuperação judicial, seus anexos e eventuais propostas modificativas apresentadas e/ou aceitas pelas Recuperandas;

“Recuperandas”: empresas qualificadas no preâmbulo, beneficiárias da recuperação judicial;

“UPI”: unidades produtivas isoladas: conjuntos de bens e/ou direitos destinados à alienação judicial;

1. Das razões da crise vivenciada pelos Produtores Rurais

1.1. As Recuperandas são empresários rurais titulares das fazendas denominadas “PALMEIRAS” e “NOSSA SENHORA DAS GRAÇAS”, ambas sediadas em Unaí / MG.



- 1.2. Em que pese a evolução do faturamento no setor do agronegócio dos últimos anos, os Requerentes infelizmente não são egressos da contemporânea era de ouro do Agro, tendo acumulado boa parte de seu endividamento a partir do ano de 2016, conhecido como tendo sido um dos piores anos do setor.

Agronegócio sente crise e perde empregos, produção e receita

Único setor que cresceu em 2015, agropecuária registrou queda de 1,4% no PIB do terceiro trimestre deste ano, acima da retração de indústria e serviços.

Por Anay Cury e Taís Laporta, G1

02/12/2016 05h22 · Atualizado há 5 anos



A agricultura recuou 6,9% no terceiro trimestre de 2016 frente ao mesmo período do ano passado, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sobre o PIB, anunciados nesta quarta-feira (30). Foi o maior tombo para o período desde o início da série histórica do indicador, em 1996.

- 1.3. Foram vítimas, assim, do fenômeno do superendividamento, bem-conceituado pelo Ministro do Superior Tribunal de Justiça Antônio Herman Benjamin em sua renomada obra:

O superendividamento provoca diversos efeitos deletérios não apenas para o devedor e sua família, mas também para os credores e para a economia em geral. Do ponto de vista individual causa enorme dano psíquico, em razão do estresse causado pelo inadimplemento e ausência de condições de pagamento das dívidas, além de restrições na sua capacidade de adquirir os bens e serviços essenciais, em razão do comprometimento da renda e das restrições advindas de sua inscrição nos cadastros de proteção ao crédito, que lhe trazem, inclusive, a diminuição das chances de recolocação no mercado de trabalho, caso esteja desempregado. Há danos sob o prisma econômico, na medida em que o inadimplemento afeta tanto os credores, pois não recebem o crédito, quanto os fornecedores de produtos e serviços em geral, na medida em que o superendividado deixa de ser um consumidor em potencial pela ausência de capacidade econômica. Assim, uma eficiente política pública de combate ao superendividamento necessariamente deve empregar medidas preventivas, repressivas e de tratamento.



1.4. Em resumo, os Produtores Rurais sempre buscaram soluções para o seu endividamento nas próprias instituições, que, por sua vez, ofereciam novos empréstimos com juros mais altos para cobrir os anteriores e aumentaram ainda mais a dívida, gerando um ciclo vicioso e que, ao longo dos anos, se tornou de difícil pagamento.

1.5. Não obstante, combalidos por não encontrar melhores soluções para enfrentamento do endividamento e como estratégia para reorganização de seu passivo, celebraram contrato de parceria rural que, seja em razão de suposta má-fé do parceiro, seja em razão de não gerarem a rentabilidade esperada, fizeram com que as operações para alongamento da dívida nas execuções ajuizadas restassem infrutíferas.

1.6. As Recuperandas, porém, sempre se mostraram resilientes, jamais tendo abandonado a atividade rural durante o período de parceria, quando se socorreram da produção da silagem (pasto), cascalho e locação de pastos para cabeças de gado, para lhe garantir o mínimo para sua sobrevivência e o pagamento pontual de dívidas.\

1.7. Ocorre que as medidas que têm adotado para enfrentamento individualizado das dívidas não têm sido suficientes para propiciar sua solução, sofrendo os Requerentes com diversas execuções de onde se originam atos de penhora e de expropriação de ativos essenciais ao desenvolvimento de suas atividades rurais.

1.8. Com efeito, o próprio cumprimento de acordos individuais fica inviabilizado pela situação atual do endividamento, já que o produto destinado ao pagamento de determinada dívida negociada acaba sendo objeto de constrição por outra não negociada, mostrando-se o tratamento coletivo dos credores não apenas recomendável, mas indispensável para se construir uma solução definitiva e sustentável para pagamento das dívidas.

1.9. Com o encerramento do período de parceria agrícola do contrato que quase os arruinou as Recuperandas tiveram condições de apresentar uma proposta estruturada para resolução de seu passivo, o que, para ter efeito, deve ser realizado por meio de um ambiente coletivo, somente possível por meio da apresentação do pedido e agora, do plano de recuperação judicial.

1.10. Em face das dificuldades relatadas, que impediram as Recuperandas de cumprirem suas obrigações fora do ambiente concursal hoje instalado por meio da Recuperação Judicial, o Plano de Recuperação prevê medidas que promoverão a reorganização do seu endividamento.

1.11. Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, o Laudo da Viabilidade Econômica deste Plano e o laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, subscritos por empresa especializada são partes integrantes do Plano de Recuperação.

2 – Dos meios de recuperação que serão empregados

2.1. O Plano de Recuperação prevê como meios de recuperação, de forma pormenorizada: (i) a reestruturação do passivo da Recuperandas; (ii) a possibilidade da organização e



constituição de UPIs, bem como sua alienação judicial, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei n.º 11.101/2005 e o financiamento por operações de “DIP FINANCING”;

3 - Da constituição de alienação de Unidades Produtivas Isoladas (UPIs)

3.1. Para compor a demanda de caixa (e sob seu exclusivo critério), as Recuperandas poderão constituir, após a aprovação e homologação de seu plano de recuperação, unidades produtivas isoladas (UPIs), que serão alienadas sem que o adquirente possa suceder às Recuperandas em dívidas, obrigações ou responsabilidades de qualquer natureza e desde que isso não impacte em suas atividades produtivas de forma significativa.

3.1.2. O processo para alienação da(s) UPI(s), caso efetivado, se dará, judicialmente, por uma das formas previstas no artigo 142, *caput*, da Lei n.º 11.101/2005 ou por meio da modalidade denominada *stalking horse*, caso em que a proposta apresentada, caso aceita pelas Recuperandas, será objeto de processo competitivo, cujos termos e condições constarão de edital, a ser publicado em no máximo 30 (trinta) dias do protocolo de petição nos autos da Recuperação Judicial pelas Recuperandas com o aludido requerimento.

3.1.3. As UPIs não poderão ser alienadas por valor inferior a 30% (trinta por cento) ao de sua avaliação, ressalvada, contudo, a possibilidade de nova avaliação a ser realizada em até 30 (trinta) dias antes do início do procedimento de alienação.

3.1.4. Os recursos obtidos com eventual alienação de UPI(s) serão utilizados com base nas seguintes premissas: (a) geração de recursos para aceleração do pagamento de credores (b) aceleração de pagamento dos credores, respeitadas as peculiaridades de cada classe e o respectivo valor do crédito;

3.1.5. Os pagamentos previstos na modalidade de aceleração dependerão de prévia fixação do percentual destinado e serão realizados em até 10 (dez) dias do recebimento integral dos recursos decorrentes da alienação da(s) UPI(s).

3.1.6. Após a destinação dos recursos obtidos com a alienação de eventual UPI, o pagamento dos credores remanescentes seguirá os fluxos estabelecidos nas demais seções do presente Plano de Recuperação.

3.2 - Da possibilidade de obtenção de financiamento no curso da recuperação judicial (“Dip Financing”).

3.2.1. Como alternativa para geração de caixa às UPIs ou de forma concomitante à sua constituição as Recuperandas poderão obter financiamento para suas operações rurais no curso da recuperação judicial que tenham como premissas a: (a) qualificação das atividades rurais para crescimento sustentável do faturamento e (b) pagamento dos credores dentro das premissas nele apresentadas.



3.2.2. A obtenção de financiamento que tenha por premissa a constituição de garantia não é vedada pelo plano, mas dependerá de ordem judicial, na forma do artigo 69-A da Lei n. 11.101/2005.

4 – Forma de pagamento dos credores

4.1. O fluxo de pagamento dos credores seguirá as seguintes diretrizes:

4.2. Créditos Trabalhistas

4.2.1. Os credores de natureza trabalhista receberão seus créditos na forma definida nesta seção.

4.2.2. Os créditos inscritos na classe trabalhista serão atualizados pelo índice IPCA incidente desde a decisão de homologação do Plano de Recuperação até efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com juros de 0,5 % ao ano, tendo início de pagamento a partir de seu reconhecimento no âmbito da recuperação judicial (créditos incontroversos).

Parágrafo único. para efeito deste plano, são considerados créditos trabalhistas incontroversos aqueles que tenham sido reconhecidos na relação de credores do artigo 7º, §2º da Lei 11.101/2005 ou que tenham a habilitação ou impugnação de crédito julgada procedente, ensejando sua retificação.

4.2.3. Os Créditos que derivarem de salários atrasados vencidos e não pagos nos três meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, até o limite de 5 salários-mínimos, serão integralmente pagos em uma única parcela em até 30 dias a contar da data de publicação da homologação do plano de recuperação judicial, ou no primeiro dia útil subsequente, caso essa data recaia em dia não útil.

4.2.4. **Demais créditos trabalhistas incontroversos**: os demais créditos trabalhistas incontroversos serão pagos em até 12 (doze) meses contados da data da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial, limitados, contudo, até 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por credor. O início do pagamento se dará em até 5 dias a contar da data de publicação da homologação do plano de recuperação judicial, ou no primeiro dia útil subsequente, caso essa data recaia em dia não útil.

Parágrafo primeiro. O valor do crédito que sobejar 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago na mesma condição dos credores quirografários, devendo o credor aderir a uma das formas previstas para a respectiva classe.

4.2.5. Créditos reconhecidos posteriormente ao início dos pagamentos, por meio dos respectivos incidentes de impugnação / habilitação serão adimplidos da mesma forma prevista dos demais, tendo início de pagamento, contudo, 30 (trinta) dias após seu reconhecimento judicial.



4.3. Créditos com garantia real

4.3.1. Os credores titulares de garantia real receberão seu crédito, sem deságio sobre o valor atualmente inscrito na relação de credores, em até 60 (sessenta) meses, com início em 30 (trinta) dias a contar da data da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

Parágrafo único. Os pagamentos previstos nesta opção serão escalonados da seguinte maneira: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses (carência) serão pagos os encargos financeiros calculados sobre o valor do crédito inscrito (com a subtração do deságio previsto). A partir do 25º. mês, será iniciado o pagamento do principal, com a incidência da atualização prevista.

4.3.2. Independentemente da opção exercida, a atualização dos créditos será realizada pelo IPCA, limitando-se a 3% ao ano, acrescidos de juros na ordem de 7% ao ano.

Parágrafo primeiro. A informação acerca dos dados para pagamento deverá seguir o modelo descrito no ANEXO I.

Parágrafo segundo. A não apresentação da conta para pagamento ou a ausência de quaisquer dados essenciais desobrigará sua realização até a efetiva informação.

4.3.3. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com Garantia Real.

4.4. Créditos Quirografários

4.4.1. Os credores quirografários receberão seu crédito, em até 120 (cento e vinte) meses, com deságio de 80% sobre o crédito incontroverso inscrito na relação de credores, com início em 30 (trinta) dias a contar da data da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

Parágrafo único. Os pagamentos previstos nesta opção serão escalonados da seguinte maneira: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses (carência) serão pagos os encargos financeiros calculados sobre o valor do crédito inscrito (com a subtração do deságio previsto). A partir do 25º. mês, será iniciado o pagamento do principal, com a incidência da atualização prevista.

4.4.2. Independentemente da opção exercida, créditos serão atualizados pelo índice IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com incidência de juros de 0,5% ao ano.

Parágrafo primeiro. A informação acerca dos dados para pagamento deverá seguir o modelo descrito no ANEXO I.

Parágrafo segundo. A não apresentação da conta para pagamento ou a ausência de quaisquer dados essenciais desobrigará sua realização até a efetiva informação.



4.4.3. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários.

4.5. Credores ME e EPP

4.5.1. Os credores ME e EPP receberão seu crédito, em até 60 (sessenta) meses, com deságio de 20% sobre o crédito incontroverso inscrito na relação de credores, com início em 30 (trinta) dias a contar da data da publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

Parágrafo único. Os pagamentos previstos nesta opção serão escalonados da seguinte maneira: a) nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses serão pagos os encargos financeiros calculados sobre o valor do crédito inscrito (com a subtração do deságio previsto). A partir do 25º. mês, será iniciado o pagamento do principal, com a incidência da atualização prevista.

4.5.2. Independentemente da opção exercida, créditos serão atualizados pelo índice IPCA, incidente desde a data da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial até o efetivo pagamento, limitado ao teto de 2,5% ao ano e com incidência de juros de 0,5% ao ano.

Parágrafo primeiro. A informação acerca dos dados para pagamento deverá seguir o modelo descrito no ANEXO I.

Parágrafo segundo. A não apresentação da conta para pagamento ou a ausência de quaisquer dados essenciais desobrigará sua realização até a efetiva informação.

4.5.3. Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos ME e EPP.

4.6. Credores Parceiros / Estratégicos

4.6.1. Os credores que celebrarem, após o ajuizamento da recuperação judicial, novos contratos com as Recuperandas, poderão receber seus créditos em condições diferenciadas daquelas definidas em suas respectivas classes, desde que respeitadas as condições definidas na presente seção.

4.6.2. Para fazer jus às condições diferenciadas previstas os credores parceiros deverão, em até 30 (trinta) dias contados da homologação do plano de Recuperação Judicial, demonstrar o cumprimento obrigatório das duas condições previstas nos itens abaixo referidos e a assinatura de instrumento, com as Recuperandas, que obrigue a manutenção das condições mesmo após aprovação do plano de recuperação:

- a) primeira condição: celebração de contrato de fornecimento de bens ou serviços destinados a operação das Recuperandas;
- b) segunda condição: concessão de prazo para pagamento e/ou oferecimento de novas linhas de crédito (em caso de operações de mútuo);



4.6.3. Entendem-se como condições diferenciadas para os credores que tenham comprovado as condições acima delineadas: a alteração nas condições de pagamento do crédito inscrito, com redução proporcional ao benefício financeiro experimentado pela celebração de novos contratos e/ou concessão do novo crédito a ser objetivamente informada quando da celebração dos instrumentos.

Parágrafo primeiro: o valor do crédito dos credores que tenham comprovado a adesão, será corrigido pelos índices definidos neste plano de recuperação.

5 - Disposições gerais

5.1. Com a homologação Judicial do Plano, os créditos serão objeto de novação, na forma do art. 59 da Lei de Recuperação Judicial em face da Recuperandas

5.2. A supressão de garantias reais e fidejussórias dos créditos originais somente se operará após a plena quitação de todas as obrigações consubstanciadas no presente Plano, mas implica na suspensão por prejudicialidade das ações e execuções movidas contra os garantidores de regresso ou devedores solidários (por aval ou fiança) enquanto não integralmente adimplidas as obrigações aqui estipuladas.

5.3. Os valores devidos aos credores, nos termos deste Plano de Recuperação, serão pagos mediante qualquer meio hábil de transferência de valores (v.g. PIX, depósito bancário, transferência eletrônica disponível – TED, documento de ordem de crédito – DOC ou mesmo entrega de dinheiro em espécie mediante recibo).

5.4. Os comprovantes da efetiva transferência de recursos ou recibos apresentados pelos credores servirão como recibo dos respectivos valores efetivamente pagos pelas Recuperandas.

5.5. Os credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento em até 30 (trinta) dias antes do início dos pagamentos por meio do modelo constante do ANEXO I. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo estipulado, o pagamento das parcelas já quitadas será, por opção das recuperandas: (a) diluído nas parcelas posteriores ou (b) efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações, sem que isso possa ser considerado atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

5.6. O valor pago tardiamente em razão da desídia do credor não sofrerá qualquer nova atualização.

5.7. As projeções de pagamento previstas no Plano de Recuperação para os credores quirografários, com garantia real, trabalhistas e MPE foram constituídas com base em estimativas a partir de dados apresentados pelas Recuperandas.

5.8. Considera-se como dia de pagamento para todas as classes o dia 20 (vinte), salvo se não for dia útil, ficando, nesse caso, prorrogado o pagamento para o dia útil subsequente.

6 - Dos débitos tributários



6.1. As Recuperandas se socorrerão, após o ajuizamento da Recuperação, de soluções de parcelamento e/ou transação tributária específicas para empresas em Recuperação Judicial, prevendo, para tanto, a destinação de percentual de faturamento que reputam suficiente para adimplemento das obrigações, dentro das premissas dos programas específicos de cada ente federativo, respeitando, para tanto, a necessidade de prévio adimplemento de créditos que ostentam privilégio legal (art. 186 do Código Tributário Nacional).

7 - Disposições finais

7.1. As disposições do presente Plano de Recuperação vinculam as Recuperandas, seus credores, respectivos cessionários e sucessores, a partir da sua homologação.

7.2. As disposições deste plano, após homologado, prevalecerão em relação às cláusulas contidas nos instrumentos originais de constituição dos créditos.

7.3. Por força da novação operada e decorrente constituição de novo título executivo, a aprovação deste Plano ensejará o cancelamento de todo e qualquer protesto originado nos créditos que se submetem ao processo de recuperação judicial, bem como a exclusão definitiva do nome da empresa dos órgãos de proteção ao crédito relativamente às dívidas novadas.

7.4. O presente Plano, após homologado, se constitui de um título executivo judicial, na forma do artigo 59, parágrafo 1º da Lei n.º 11.101/2005, sendo que o inadimplemento de qualquer obrigação aqui ajustada enseja a propositura de execução de título judicial.

Unai / MG, 21 de janeiro de 2024

PAULO CESAR RIBEIRO

ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO



ANEXO I – MODELO DE ADESÃO AO PLANO E PAGAMENTO DE
CRÉDITOS

Nome / Razão Social do credor:

C.P.F. ou C.N.P.J.: _____

Classe do crédito (assinale uma das opções):

___ trabalhista (classe I)

___ garantia real (classe II)

___ quirografário (classe III)

___ ME e EPP (classe IV).

Titular da conta (assinale uma das opções): ___ próprio credor ___ procurador

Se procurador, tem poderes para dar e receber quitação? ___ Sim ___ Não

Caso aplicável, fls. dos autos onde a procuração foi juntada (caso não anexada ao presente termo) _____.

Dados para pagamento:

Banco (ou instituição de pagamento): _____

Agência: _____

Conta (com dígito): _____

Tipo de conta: () conta- corrente () conta-poupança () conta de pagamento C.P.F.

ou C.N.P.J. do beneficiário:

Nome do beneficiário:

Chave PIX (caso disponível):





RICARDO SIQUEIRA
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA
COMARCA DE UNAÍ - ESTADO DE MINAS GERAIS**

Recuperação Judicial nº 5004619-04.2022.8.13.0704

PAULO CESAR RIBEIRO e ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO, por seu advogado e bastante procurador que ao final subscreve, vêm, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, requerer a juntada da Minuta de seu respectivo **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, na forma do Art. 53 da Lei nº 11.101/2005, devidamente acompanhado do laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos, subscrito por profissional legalmente habilitado.

Por fim, pugna para que todas as publicações e notificações referentes ao processo em epígrafe sejam realizadas em nome de RICARDO AMARAL SIQUEIRA OAB/SP – 254.579 desde já, sob pena de nulidade conforme dispõe o § 5º artigo 272 do CPC.

Termos em que,

Pede deferimento.

Campinas/SP, 22 de janeiro de 2024.

RICARDO AMARAL SIQUEIRA

OAB/SP 254.579

RUA MARIA DA CONCEIÇÃO FRANCO DE ANDRADE, 480
CEP 13092-190 - CAMPINAS / SP
TEL +55-19-3308-0222
CONTATO@RSSA.COM.BR
WWW.RSSA.COM.BR



**Adalia Maria Mesquita Ribeiro – ME
e Paulo Cesar Ribeiro – ME**

- Fazendas Palmeiras e Nossa Senhora das Graças

RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA



Recuperação Judicial n.º 5004619-04.2022.8.13.0704
Laudo de Viabilidade Econômico-financeira, em atendimento ao artigo 53
da Lei n.º 11.101/2005



SUMÁRIO

1. EMPREENDIMENTO	03
2. SOBRE A MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL	04
3. AVALIADORA ECONÔMICO-FINANCEIRA RESPONSÁVEL	05
4. OBJETIVO DO RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA	06
5. ORIGEM DA CRISE	06
6. PROPOSIÇÕES DO PLANO	07
7. MEIOS DE RECUPERAÇÃO QUE SERÃO EMPREGADOS	08
8. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DOS DADOS	08
9. PLANO ECONÔMICO-FINANCEIRO	09
9.1. Critérios de Projeção	09
9.2. Sobre as Propostas de Pagamento dos Credores	09
9.2.1. Credores Trabalhistas	09
9.2.2. Credores com Garantia Real	09
9.2.3. Credores Quirografários	10
9.2.4. Credores ME e EPP	11
9.2.5. Credores Parceiros/Estratégicos	11
10. FINANCIAMENTO	12
11. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS	12
12. RESULTADO ECONÔMICO-FINANCEIRO – VIABILIDADE DA OPERAÇÃO	13
12.1. Taxa de Desconto	13
13. CONSIDERAÇÕES FINAIS	15
14. ANEXOS	17



1. EMPREENDIMENTO

De propriedade de **ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO – ME**, produtora rural, inscrita no CNPJ sob o nº 48.955.506/0001-80, com sede na Rodovia Unaí Arinos, s/n, Km 15 a direita Km mais 20, área rural, na cidade de Unaí/MG, CEP 38623-899; e **PAULO CESAR RIBEIRO – ME**, produtor rural, inscrito no CNPJ sob o nº 21.067.209/0001-42, com sede na Rodovia Delvito Alves da Silva, s/n, Km 15 a direita 3 Km, área rural, na cidade de Unaí/MG, CEP 38623-899; as fazendas Palmeiras e Nossa Senhora das Graças estão localizadas no município de Unaí/MG.

Com área de 830 hectares, a primeira propriedade destina-se inteiramente ao arrendamento para pecuária a terceiros. Já a segunda, possui 850 hectares de extensão, sendo 400 hectares utilizados para a plantação de grãos irrigados e sequeiros.



2. SOBRE A MBF AGRIBUSINESS ASSESSORIA EMPRESARIAL

Com área de 830 hectares, a primeira propriedade destina-se inteiramente ao arrendamento para pecuária a terceiros. Já a segunda, possui 850 hectares de extensão, sendo 400 hectares utilizados para a plantação de grãos irrigados e sequeiros.

A **MBF** está no mercado desde 1993 dando apoio às decisões de investimentos, análises mercadológicas, auditorias e na gestão de empresas. É uma empresa especializada em compartilhar a gestão e acompanhar os resultados, atuando nas áreas administrativa, de controladoria, finanças, recursos humanos, industrial e agrícola.

Em sua carteira de clientes, a MBF conta com bancos e fundos de investimentos nacionais e internacionais, cooperativas e empresas nacionais e internacionais dos mais diversos ramos de atividades.

A **MBF** é especialista nos seguintes serviços:

Auditoria: verifica procedimentos internos e as negociações financeiras ou atividades operacionais, com o intuito de determinar falhas no processo de gestão e nos procedimentos internos, envolvendo todas as áreas.

Consultoria: desenvolve estudos e assessora as decisões com análises fundamentadas cientificamente em estudos de viabilidade econômica e financeira, apuração e análise dos custos agrícolas e industriais, desenvolvimento e acompanhamento de resultados econômicos, renegociação bancária, captação de recursos financeiros e humanos, pesquisas e boletins setoriais, desenvolvimento de projetos agroindustriais.

Análise de Crédito: atua na análise da capacidade de pagamento dos pretendentes ao crédito, em quatro etapas: diagnóstico inicial, análise dos demonstrativos econômicos e financeiros, acompanhamento de resultados e avaliação patrimonial.



Monitoramento Econômico e Agroindustrial: acompanhamento de todo o processo agrícola e industrial e resultados econômicos.

Perícia e Administração Judicial: a MBF, bem como seus profissionais, é cadastrada para exercer a função de perícia e administração judicial.

Para realizar essas tarefas, a MBF dispõe de um quadro de colaboradores e associados composto por profissionais experientes e com um vasto conhecimento prático e acadêmico. Integram esse grupo executivos das áreas financeira, administrativa, agrícola e controladoria.

3. AVALIADORA ECONÔMICO-FINANCEIRA RESPONSÁVEL

Marcos Antonio Françaia

CRC n.º 1SP198296/O-8

Bacharel em Ciências Contábeis, com Pós-Graduação em Engenharia Econômica e Controladoria; MBA Executivo Internacional – FGV/RJ; MBA Corporativo – FGV/OHIO; Master e Training em Programação Neolinguística (PNL); MBA em Agroenergia– ESALQ/USP; Pós-Graduando em Mediação de Conflitos e Direito Sistêmico. Perito e Administrador Judicial, professor universitário, atuante há vários anos como conselheiro empresarial e executivo nas áreas financeira e de controladoria.

Paulo Cesar Lopes

CORECON n.º 28.099-2

Bacharel em Ciências Econômicas – UNIMEP; MBA Especialização em Gestão Competitiva – FIA-USP; MBA em MKT e Planejamento Estratégico – ESPM; MBA em Finanças – FECAP/FACESP; MBA em Gestão de Agronegócios ESALQ-USP; MBA em Governança Corporativa – ESPM; Conselheiro de Administração – IBGC; Pós-Master Practitioner em Programação Neurolinguística (PNL) e Trainer Training (SBPNL); Executive, MBA em Inteligência Artificial– IBMEC; Perito em Finanças Avaliador (CORECON) e Valuation (IBAP); Executivo nas áreas de Governança Corporativa, Governança Familiar, Finanças e Controladoria e Gestão Estratégica de Pessoas.



4. OBJETIVO DO RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO- FINANCEIRA

5. ORIGEM DA CRISE

Bruno Henrique Françóia

OAB/SP n.º 428.997

Advogado – Estácio-Uniseb de Ribeirão Preto; Pós-Graduado em Direito Civil e Processo Civil – Universidade de Ribeirão Preto. Atuante há mais de 5 anos na área de consultoria de gestão corporativa.

Celso Willian S. G. Palma

CRA/SP n.º 143230

Administrador de Empresas – FNSA de Sertãozinho/SP. Atuante há mais de 5 anos nas áreas de gestão corporativa e marketing.

Esse relatório tem por objetivo registrar as análises de confirmação da consistência técnica e econômica dos números projetados pelos produtores rurais ora Recuperandos.

O plano elaborado visa permitir a manutenção das atividades das fazendas que representam fonte de emprego e de interesse dos credores, assim como sua função social e econômica, atendendo ao art. 47 da lei 11.101/05, que trata da Recuperação Judicial.

Ainda, cumpre o determinado pelo art. 53 da referida lei, que trata sobre a forma de como se dará a recuperação e a viabilidade econômica, apresentando o plano operacional, o plano comercial e de pagamento dos credores dentro dos prazos e condições propostas, demonstrando a viabilidade econômica e financeira dos Recuperandos.

Os Recuperandos são produtores rurais que possuem a propriedade de duas fazendas localizadas no município de Unaí/MG, quais sejam, fazenda Palmeiras e Nossa Senhora das Graças.

Não obstante a notória importância e evolução do setor do agronegócio nos últimos anos, os



Recuperandos tiveram sua crise originada a partir de 2016, configurada por um dos piores períodos vivenciados pelo setor agrícola, onde boa parte das dívidas existentes se acumularam.

Na tentativa de sanar seu endividamento, os Recuperandos passaram a buscar soluções em instituições de crédito, momento em que a contração das dívidas foram iniciadas, pois novos empréstimos eram oferecidos para cobrir empréstimos anteriores com juros mais altos, gerando, assim, um ciclo vicioso que aumentou sobremaneira a dívida, vindo essa, ao longo dos anos, a se tornar de difícil pagamento.

Como estratégia para reorganização do seu endividamento foi celebrado um contrato de parceria rural que, seja em razão de gerar ou não a rentabilidade esperada, fizeram com que as operações para alongamento da dívida em diversas execuções ajuizadas em face dos Recuperandos restassem infrutíferas.

Em que pese os Recuperandos sempre tenham se mostrado resilientes, jamais tendo abandonado a atividade rural durante todo o período de parceria, em razão das execuções movidas contra suas pessoas, alguns atos de penhora e expropriação fizeram com que a utilização das fazendas de sua propriedade fosse impossibilitada, não restando outra alternativa aos Recuperandos que não a produção de silagem (pasto), cascalho e locação de pastos para cabeças de gado, tudo a fim de lhes facultar a possibilidade de arcar com o pagamento das dívidas e lhes garantir o mínimo de sustento para sua sobrevivência.

6. PROPOSIÇÕES DO PLANO

Segundo o que se identificou pela consultoria da MBF, os Recuperandos, acreditando em um quadro de sustentabilidade a longo prazo, buscaram a reestruturação operacional e econômica das suas atividades.

Diante disso, o plano econômico e financeiro visa o alongamento do passivo e adequação do grau de alavancagem, sendo que, para esse fim, será primordial a redução no saldo da dívida e das respectivas taxas de juros, bem como esforço dos Recuperandos no aumento de suas receitas através da retomada de algumas das atividades agrícolas.



7. MEIOS DE RECUPERAÇÃO QUE SERÃO EMPREGADOS

A recuperação econômica dos Recuperandos está calcada em:

- i) Redução de custos – feita através de um trabalho de revisão geral dos atuais custos praticados, fazendo os ajustes necessários; será necessária a implantação de práticas de Governança;
- ii) Retomada de atividades agrícolas – parte das áreas de propriedade dos Recuperandos atualmente estão arrendadas para terceiros. Nos vencimentos, pretendem, portanto, assumir a gestão sobre as áreas mantendo atividades agrícolas de plantio de grãos e criação de gado, que são especialidades dos gestores. Com isso, buscarão rentabilidades maiores para as fazendas;
- iii) Destaca-se que o item “ii” não está projetado no plano econômico que será demonstrado na sequência, mas que, na sua implementação, será fonte de recurso para pagamento dos credores.

8. METODOLOGIA ADOTADA PARA AVALIAÇÃO DOS DADOS

Para as avaliações demandadas com o objetivo da emissão do relatório de viabilidade em questão, os técnicos da MBF visitaram as fazendas e realizaram entrevistas com seus gestores para confirmar as condições econômicas e operacionais por eles relatadas.

Identificou-se que as fazendas são produtivas, com solo cuidado, porém, com necessidades de investimentos em máquinas e no trato das pastagens, isso considerando as áreas que estão sob a gestão dos proprietários – Recuperandos.



9. PLANO ECONÔMICO-FINANCEIRO

9.1. Critérios de Projeção

Horizonte de Projeção – O fluxo está projetado para 12 anos após aprovação do plano de recuperação judicial na assembleia de credores.

Macros – As projeções foram realizadas em termos reais e constantes (sem projeção inflacionária). Qualquer variação nas receitas ou nos custos são estimativas de variações reais, possibilitadas por aumento ou diminuição dos indicadores de oferta e procura para receitas, ou impactos nos custos devido a aumento ou diminuição da estrutura operacional e ou ações tomadas pela administração para a redução efetiva dos custos.

9.2. Sobre as Propostas de Pagamento dos Credores

Quanto à forma de pagamento, são meramente informativas nesse laudo de viabilidade, devendo os interessados consultarem o plano apresentado pelos Recuperandos nos autos.

Sem prejuízo de eventual aceleração de pagamentos por meio do ingresso de novas fontes de receita, o fluxo de pagamentos dos credores seguirá as seguintes diretrizes:

9.2.1. Credores Trabalhistas

Não se aplica pelo fato de não ser apresentado saldo na lista de credores.

9.2.2. Credores com Garantia Real

- Os credores listados na Classe II (Garantia Real) receberão seu crédito na integralidade, da seguinte forma:
- Carência de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento do principal;



9.2.3. Credores Quirografários

- Atualização monetária do saldo devedor pelo IPCA, limitando-se a 3% ao ano, acrescidos de juros na ordem de 7% ao ano.
- Após o período de carência, o principal será pago em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, iniciando-se o pagamento em 30 (trinta) dias após o fim do período de carência de 24 meses.
- Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos com Garantia Real.

Os credores quirografários receberão seus créditos da seguinte forma:

- Com deságio de 80% do saldo relacionado na lista de credores;
- Carência de 24 (vinte e quatro) meses para o pagamento do principal;
- Atualização monetária do saldo devedor pelo IPCA, limitando-se a 2,5% ao ano, acrescidos de juros na ordem de 0,5% ao ano.
- Pagamento mensal de juros durante o período da carência de principal de 24 (vinte e quatro) meses;
- O principal será pago em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, atualizado, iniciando-se em 30 (trinta) dias após o fim do período de carência de 24 meses.
- Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários.



9.2.4. Credores ME e EPP

- Os credores da classe ME/EPP receberão seus créditos da seguinte forma:
- Com deságio de 20% do saldo relacionado na lista de credores;
- Carência de 24 (vinte e quatro) meses para o pagamento do principal;
- Atualização monetária do saldo devedor pelo IPCA, limitando-se a 2,5% ao ano, acrescidos de juros na ordem de 0,5% ao ano.
- Pagamento mensal de juros durante o período da carência de principal de 24 (vinte e quatro) meses;
- O principal será pago em 60 (sessenta) parcelas mensais e consecutivas, atualizado, iniciando-se em 30 (trinta) dias após o fim do período de carência de 24 (vinte e quatro) meses.
- Os pagamentos realizados acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos ME e EPP.

9.2.5. Credores Parceiros/Estratégicos

- Os credores que celebrarem, após o ajuizamento da recuperação judicial, novos contratos com as Recuperandas, poderão receber seus créditos em condições diferenciadas daquelas definidas em suas respectivas classes, desde que respeitadas as condições definidas na presente seção.
- Para fazer jus às condições diferenciadas previstas os credores parceiros deverão, em até 30 (trinta) dias contados da homologação do plano de Recuperação Judicial, demonstrar o cumprimento obrigatório das duas condições previstas nos itens abaixo referidos e a assinatura de instrumento, com as Recuperandas, que obrigue a manutenção das condições mesmo após aprovação do plano de recuperação:



- a) primeira condição: celebração de contrato de fornecimento de bens ou serviços destinados a operação das Recuperandas;
- b) segunda condição: concessão de prazo para pagamento e/ou oferecimento de novas linhas de crédito (em caso de operações de mútuo);

Entendem-se como condições diferenciadas para os credores que tenham comprovado as condições acima delineadas: a alteração nas condições de pagamento do crédito inscrito, com redução proporcional ao benefício financeiro experimentado pela celebração de novos contratos e/ou concessão do novo crédito a ser objetivamente informada quando da celebração dos instrumentos.

Parágrafo primeiro: o valor do crédito dos credores que tenham comprovado a adesão, será corrigido pelos índices definidos neste plano de recuperação modificativo.

10. FINANCIAMENTO

Para viabilizar as atividades, após a homologação do Plano de Recuperação, os Recuperandos poderão celebrar novos contratos de financiamento podendo haver a outorga de garantias imobiliárias ao financiador para manutenção de suas operações, desde que a aludida outorga não incida em redução do fluxo de pagamentos previsto do laudo econômico-financeiro.

11. DÉBITOS TRIBUTÁRIOS

Os Recuperandos se socorrerão, após o ajuizamento da recuperação, de soluções de parcelamento e/ou transação tributária específicas para empresas em recuperação judicial, prevendo, para tanto, a destinação de percentual de faturamento que reputam suficiente para adimplemento das obrigações dentro das premissas dos programas específicos de cada ente federativo.



12. RESULTADO ECONÔMICO-FINANCEIRO - VIABILIDADE DA OPERAÇÃO

As projeções numéricas apresentam resultados suficientes para liquidar as dívidas listadas na Recuperação Judicial.

Como planos estratégicos e que não foram considerados nesse estudo, destaca-se novamente:

- 1) Retomada da gestão sobre as áreas atualmente arrendadas;
- 2) Implantação de um modelo de governança para gerir o empreendimento, com foco sucessório e na gestão de custos e busca de novos mercados.

Os Anexos I e II apresentam a DRE e Fluxo de Caixa com detalhes da geração de caixa.

É importante observar que está previsto o pagamento das dívidas, já considerando os deságios previstos no Plano de Recuperação Judicial.

12.1. Taxa de Desconto

A taxa de desconto utilizada levou em consideração as peculiaridades do caso.

Como é de conhecimento matemático, o ideal é calcular o WACC, que contempla todas as variáveis importantes para a melhor definição de taxa, tais como: risco país, inflação, custo do capital próprio, custo do capital de terceiros, taxa livre de risco e outras variáveis. Todavia, o projeto em questão terá seu EBTIDA atualizado com taxa fixa.

Como há deságio previsto para ajustar a capacidade de pagamento, o custo de capital próprio também fica prejudicado.

Levando isso em consideração esta avaliadora chegou à conclusão de que deveria realizar dois cálculos para verificara viabilidade econômica, sendo:



- Taxa de desconto no percentual de 3% (três por cento) ao ano;
- Taxa de desconto, mais alta, com maior margem de segurança, a 8,5% (oito e meio por cento) ao ano.

Neste segundo caso estima-se a evolução da taxa SELIC.

Para o primeiro cenário, o VPL do fluxo de caixa resulta em R\$ 33,900 milhões, que deduzido o valor da dívida o VPL do fluxo de caixa é positivo em R\$ 27,920 milhões. Já no segundo cenário, com taxa de desconto maior, baseando-se no cenário demonstrado na tabela onde a Selic está estimada em 8,5% ao ano, o VPL resulta em R\$ 29,307 milhões e líquido da dívida o resultado é positivo em R\$ 23,327 milhões.





Como pode ser observado nos gráficos acima, em ambos os cálculos a viabilidade econômica existe, ou seja, os Recuperandos são capazes de honrar com seus compromissos dentro do prazo estabelecido de 12 anos.

13. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Finalizando este relatório, tem-se a declarar que com as condições de pagamentos propostas no Plano de Recuperação Judicial, considerando os deságios, prazos e taxas de atualização demonstrados, bem como a entrada de novos recursos oriundos de captação financeira, o plano proposto aos credores tem viabilidade econômica. Observa-se que pelo cálculo projetado ser composto por diversas variáveis, quaisquer delas que sejam alteradas, tanto operacionais, quanto




na forma de pagamento dos saldos devedores, a viabilidade do plano precisará ser revista. Não tendo mais nada a declarar, esta Avaliadora Econômica encerra este Laudo de Viabilidade Econômico-financeira ficando à disposição do D. Juízo da causa, do Administrador Judicial, dos Credores, dos Recuperandos e do I. Representante do Ministério Público para quaisquer esclarecimentos.

Sertãozinho, 22 de janeiro de 2024.

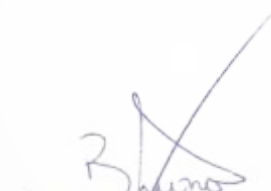
MBF Agribusiness Assessoria Empresarial



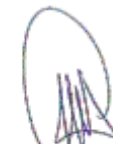
Marcos Antonio França
CRC n.º 1SP198296/O-8



Paulo Cesar Lopes
CORECON n.º 28.099-2



Bruno Henrique França
OAB/SP n.º 428.997



Celso Willian S. G. Palma
CRA/SP n.º 143230



Anexos

Anexo I: PAULO CESAR RIBEIRO - ME e ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO - ME
Fluxo de Caixa - Consolidado - Parte I

(Expresso em milhares R\$)

	jan-24 dez-24	jan-25 dez-25	jan-26 dez-26	jan-27 dez-27	jan-28 dez-28	jan-29 dez-29
(=) Fluxo de Caixa da Operação	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398
(+) EBITDA	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398
(=) Fluxo de Caixa Livre Empresa (FCFE)	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398
(=) Fluxo de Caixa do Financiamento	(1.186)	(1.337)	(1.589)	(1.331)	(1.048)	(1.247)
(+/-) Resultado Financeiro	(1.186)	(1.337)	(1.589)	(1.331)	(1.048)	(1.247)
(-) Pagamentos da dívida	(1.186)	(1.337)	(1.589)	(1.331)	(1.048)	(1.247)
(=) Líquido Financeiro	(1.186)	(1.337)	(1.589)	(1.331)	(1.048)	(1.247)
(+) Captação de recursos	-	-	-	500	-	-
(-) Pagamento de Captação II	-	-	-	-	(105)	(210)
(-) Pagto investimentos	(975)	(975)	(975)	(975)	-	-
(-) Pagto classe II	(198)	(339)	(502)	(676)	(757)	(848)
(-) Pagto classe III	(11)	(19)	(28)	(35)	(36)	(37)
(-) Pagto classe IV	-	-	(80)	(140)	(145)	(149)
(-) Pagto Débitos Tributários	(2)	(3)	(4)	(4)	(5)	(2)
(+/-) Resultado Líquido do Período	212	61	(191)	66	349	151
(=) Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas	32	243	304	113	180	529
	680					



Anexos

Anexo I: PAULO CESAR RIBEIRO - ME e ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO - ME
Fluxo de Caixa - Consolidado - Parte II

(Expresso em milhares R\$)

	jan-30 dez-30	jan-31 dez-31	jan-32 dez-32	jan-33 dez-33	jan-34 dez-34	jan-35 dez-35	jan-36 dez-36
(=) Fluxo de Caixa da Operação	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398
(+) EBITDA	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398
(=) Fluxo de Caixa Livre Empresa (FCFE)	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398
(=) Fluxo de Caixa do Financiamento	(1.352)	(743)	(146)	(42)	(43)	(45)	(19)
(+/-) Resultado Financeiro	(1.352)	(743)	(146)	(42)	(43)	(45)	(19)
(-) Pagamentos da dívida	(1.352)	(743)	(146)	(42)	(43)	(45)	(19)
(=) Líquido Financeiro	(1.352)	(743)	(146)	(42)	(43)	(45)	(19)
(+) Captação de recursos	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pagamento de Captação II	(210)	(210)	(105)	-	-	-	-
(-) Pagto investimentos	-	-	-	-	-	-	-
(-) Pagto classe II	(950)	(429)	-	-	-	-	-
(-) Pagto classe III	(39)	(40)	(41)	(42)	(43)	(45)	(19)
(-) Pagto classe IV	(153)	(65)	-	-	-	-	-
(-) Pagto Débitos Tributários	-	-	-	-	-	-	-
(+/-) Resultado Líquido do Período	46	654	1.252	1.355	1.354	1.353	1.379
(=) Fluxo de Caixa Livre para os Acionistas	32	726	1.380	2.632	3.987	5.342	6.695
							8.073



Anexos

Anexo II: PAULO CESAR RIBEIRO - ME e ADÁLIA MARIA MESQUITA RIBEIRO - ME
Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) - Consolidado

(Expresso em milhares R\$)

	jan-24 dez-24	jan-25 dez-25	jan-26 dez-26	jan-27 dez-27	jan-28 dez-28	jan-29 dez-29	jan-30 dez-30	jan-31 dez-31	jan-32 dez-32	jan-33 dez-33	jan-34 dez-34	jan-35 dez-35	jan-36 dez-36
(+) Receitas	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953	1.953
Cascalho	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Arrendamento	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503	1.503
Pasto Fazenda Nossa Senhora das Graças	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
Pasto Fazenda Palmeiras	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
(-) Impostos	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123	- 123
(=) Receita Líquida	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830	1.830
(-) Custos	- 337	- 337	- 337	- 337	- 337	- 11	- 11	- 11	- 211	- 11	- 11	- 11	- 11
(-) Custo Gerais	- 337	- 337	- 337	- 337	- 337	- 11	- 11	- 11	- 211	- 11	- 11	- 11	- 11
(=) Lucro Bruto	1.493	1.493	1.493	1.493	1.493	1.818	1.818	1.818	1.618	1.818	1.818	1.818	1.818
Margem Bruta (%)	82%	82%	82%	82%	82%	99%	99%	99%	88%	99%	99%	99%	99%
(-) Despesas	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95
(-) Despesas Gerais	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95	- 95
(=) EBITDA	1.398	1.398	1.398	1.398	1.398	1.723	1.723	1.723	1.523	1.723	1.723	1.723	1.723
Margem EBITDA (%)	76%	76%	76%	76%	76%	94%	94%	94%	83%	94%	94%	94%	94%



Adalia Maria Mesquita Ribeiro – ME e Paulo Cesar Ribeiro – ME



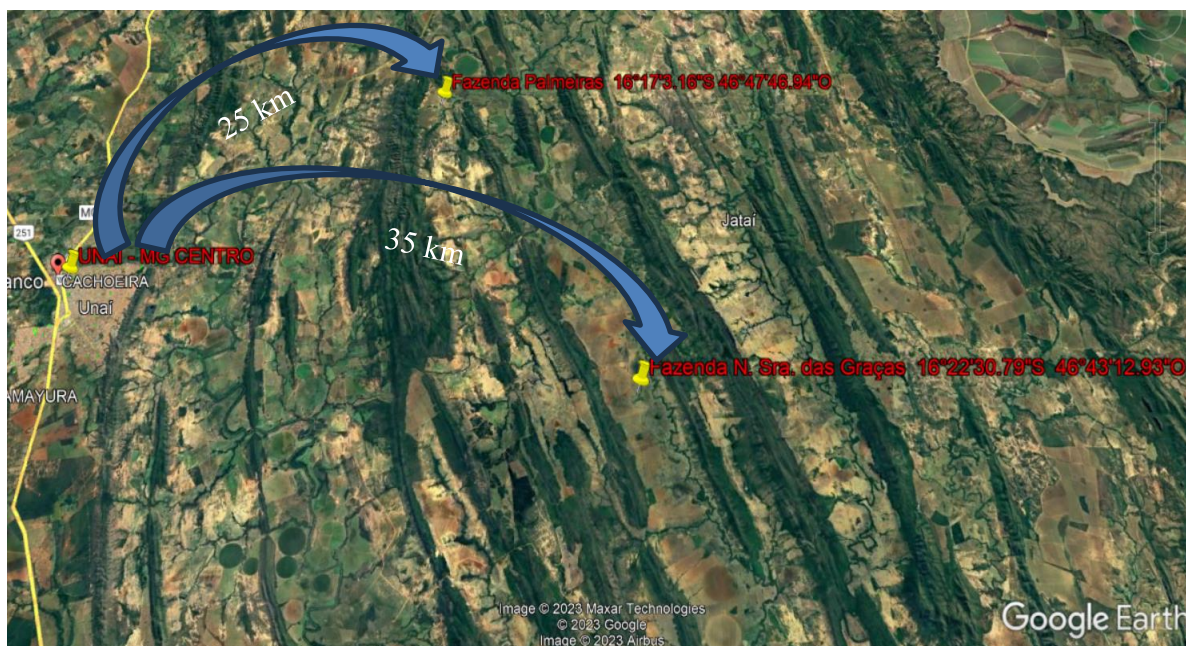
RELATÓRIO DE ANÁLISE E AVALIAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

Emissão do Relatório: 22/01/2024



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

PAULO CESAR RIBEIRO



Fonte: Google Earth/Unaí MG – Região das Propriedades Rurais



Localização imóveis Urbanos



Fonte: Google Earth/Unai MG – Região das Propriedades Urbanas

DATA BASE: dezembro/2023



SOLICITANTE:

Sr. Paulo Cesar Ribeiro e sua esposa Sra. Adália Mesquita Ribeiro

Rua Virgilio Justiniano Ribeiro, 55 Unai (MG)

LOCALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Estado de Minas Gerais;

Município de Unai

TIPO DOS IMÓVEIS

Propriedades rurais destinadas ao cultivo de cereais (milho, feijão, soja), pastagens com superfícies plano/onduladas, com recursos hídricos abundantes e de fácil acesso por rodovias asfaltadas e/ou estradas de terra batida de primeira e estradas particulares.

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

O objetivo do presente LAUDO PATRIMONIAL é determinar o Valor de Mercado dos Imóveis supra relacionados, localizados no Estado de Minas Gerais, especificamente no município de Unai, considerando o Valor da Terra Nua (VTN), máquinas, equipamentos e benfeitorias, visando atender ao artigo 53 da Lei No. 11.101/2005, especificamente do processo de RJ No. 5004619-04.2022.8.13.0704.

VISTORIAS

As vistorias foram realizadas no período de 26 a 29 de dezembro de 2023, pelo Avaliador de Imóveis JAIR CEZAR PIRES - CRECISP 115.521-F CNAI 11.872.



I - INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação do Sr. Paulo Cesar Ribeiro nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo às propriedades em referência.

OBJETIVO - Visa a presente Avaliação, a determinação do Valor de Mercado de propriedades rurais, urbanas, máquinas, equipamentos e benfeitorias de propriedade de PAULO CESAR RIBEIRO.

DOCUMENTAÇÃO - A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo Avaliação, compreende matrículas, CAR e mapas das seguintes propriedades rurais:

MATRÍCULAS IMÓVEIS RURAIS AVALIANDOS				
Nome da propriedade	Matricula	Município	Área	
			Matricula	Mapa
Faz. N. Sra. Das Graças	2.166	Unaí - MG	109,00	109,00
Faz. N. Sra. Das Graças	6.067	Unaí - MG	42,00	42,00
Faz. N. Sra. Das Graças	1.230	Unaí - MG	28,80	28,80
Faz. N. Sra. Das Graças	2.613	Unaí - MG	117,00	117,00
Faz. N. Sra. Das Graças	10.396	Unaí - MG	51,67	51,67
Faz. N. Sra. Das Graças	20.027	Unaí - MG	3,54	3,54
Faz. N. Sra. Das Graças	1.625	Unaí - MG	64,50	64,50
Faz. N. Sra. Das Graças	6.068	Unaí - MG	146,55	146,55
Faz. N. Sra. Das Graças	20.026	Unaí - MG	77,42	77,42
Faz. N. Sra. Das Graças	14.081	Unaí - MG	8,60	8,60
Faz. N. Sra. Das Graças	Em andamento	Unaí - MG	Em andamento	95,08
Faz. Palmeiras	13.130	Unaí - MG	570,70	570,70
Faz. Palmeiras	19.327	Unaí - MG	76,36	76,36
Faz. Palmeiras	12.745	Unaí - MG	106,80	106,80
Área total das propriedades rurais			1.402,95	1.498,03

Fonte: Paulo Cesar Ribeiro – Adaptado por Jair Pires 2023



NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas NBR 14.653-1, 14.653-2, 14.653-3 e 14653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, caracterizado como nível de PRECISÃO NORMAL.

OBSERVAÇÕES:

Antecipadamente, ressalta-se que as seguintes observações fazem parte das avaliações:

- Avaliação das propriedades presumidamente sem ônus. Não foram verificadas documentações de modo profundo de cada imóvel avaliando, porém, tem a finalidade de confirmar título de propriedade.

- Para fins de avaliação, considera-se que os imóveis não possuem comprometimentos de nenhuma natureza (técnicos, documentais, licenças, etc.) que venham a impossibilitar ou interferir no processo de avaliação. Reserva-se ao presente avaliador, o direito de rever a avaliação se por ventura algum fato justifique e afete o valor dos imóveis ora apresentado.

- Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa-fé, e que tais Informações são colhidas com cuidado, mas não se garante sua veracidade.

- Considera que informações fornecidas pelo cliente são corretas bem como sua veracidade. Não houve conferência nas medidas dos imóveis. Na falta de informações exatas, são feitas estimativas e, contudo, reserva-se ao avaliador o direito de rever a avaliação caso haja comprovação de erro na informação cedida pelo cliente.

- Pressupõe-se que as propriedades estejam com as devidas licenças e demais autorizações para total exploração.

- O presente trabalho não demanda estudos ambientais no solo, para averiguar ou não a presença de substâncias prejudiciais à saúde, ao meio ambiente. O Avaliador não possui "know-how" sobre assuntos que afetam o meio ambiente ou saúde, e os valores reportados ignoram estes aspectos.



- O relatório é dirigido apenas e tão somente ao cliente especificado na capa, e o Avaliador não assume responsabilidades em que terceiros venham a assumir posições e decisões com base neste trabalho. Este relatório não poderá ser publicado em todo ou em parte, sem prévia autorização do Avaliador e/ou do solicitante.

- O Avaliador declara não ter conhecimento de interesse presente ou futuro, próprio ou de familiares, nos imóveis avaliados. Assim, é plena a independência do avaliador.

- Tendências do mercado, positivas ou negativas, não são indicativos de sucessos futuros. Projeções são opiniões na data da avaliação, e o avaliador não assume responsabilidade por quaisquer mudanças de comportamento do mercado.

- As análises e procedimentos adotados pelo Avaliador, são considerados adequados e de acordo com a Normas aqui mencionadas, contudo o Avaliador não se responsabiliza por informações fornecidas por terceiros e não será responsável, sob qualquer hipótese, por quaisquer danos ou perdas resultantes da omissão de informações por parte do contratante ou de terceiros consultados durante o desenvolvimento desta avaliação.

- Os honorários cobrados, não tem qualquer relação com os valores aqui avaliados.

- O Avaliador em seu respectivo contrato não inclui investigação em documentos e registros das propriedades para detectar eventuais fraudes nos documentos.

- Não é responsabilidade do Avaliador identificar ou corrigir eventuais deficiências nas propriedades aqui avaliadas, incluindo físicos, financeiros e ou legais.

- O resultado desta avaliação está condicionado às premissas e cenários específicos mencionados neste relatório e invalida quaisquer outras análises anteriores para a mesma data-base.

II. VISTORIA

CONTEXTO GERAL

LOCALIZAÇÃO

Os imóveis avaliados localizam-se na Região de Unaí, no estado de Minas Gerais.



Fonte: Google Maps – Adaptado Jair Pires 2023– localização das propriedades

CARACTERÍSTICAS DOS LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

Tratam-se propriedades rurais acessadas por rodovias asfaltadas e/ou estradas vicinais com características de via secundária e que atende ao tráfego de âmbito local. Desenvolvem-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, São dotadas de pista de rolamento em asfalto ou terra batida, mão direcional simples, apresentando cerca de 10 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Destaca-se que estas características se referem aos trechos onde se localizam as propriedades rurais avaliadas.

Quanto aos imóveis urbanos, encontram-se em bairro próximo ao centro da cidade, com ruas pavimentadas e bem conservadas.

UNAÍ (MG) Fonte; [Wikipedia.org](https://pt.wikipedia.org/wiki/Una%C3%AD)

Unaí é um município brasileiro no noroeste do estado de Minas Gerais. Foi fundado em 1873 com a denominação de Rio Preto e, em 1943 foi elevado a cidade e seu nome mudado para Unaí. Sua população, conforme o censo de 2022, era de 86 619 habitantes.

Etimologia

A palavra "Unaí" que designa o nome do município é uma anagrama feito a partir da palavra Tupi-Guarani "luna", nome dados pelos índios ao rio que corta a região, cujo significado é Água-Escuro. Essa foi a solução dada pelos antigos moradores da região para evitar confusão com nomes de outras cidades da região, que já haviam utilizado o termo, como o caso de Rio Preto.

História

Em Unaí (Minas Gerais) destaca-se o sítio arqueológico Gruta do Gentio II, que registra vestígios de povos caçadores-coletores de mais de 10 000 anos, e de povos horticultores de quase 4 000 anos, que cultivavam, segundo abundantes vestígios vegetais: milho, amendoim, cabaça e abóbora. No município, se tem o registro da mais antiga cerâmica brasileira fora da Amazônia, datada de 3 500 anos.



Na época da chegada dos primeiros europeus ao território brasileiro, a porção central do Brasil era ocupada por indígenas do tronco linguístico macro-jê, como os acroás, os xacriabás, os xavantes, os caiapós, os javaés, entre outros povos.

Ao longo dos séculos XVI, XVII e XVIII, inúmeras expedições compostas por descendentes de portugueses (os chamados bandeirantes) percorreram a região em busca de ouro, pedras preciosas e mão de obra escrava indígena.

No século XIX, o fazendeiro Domingos Pinto Brochado se instalou, junto com seus familiares, numa área perto do Rio Preto chamada Capim Branco. Em 1873, esse povoado foi elevado à categoria de distrito pertencente a Paracatu, com o nome de Rio Preto. Em 1923, o distrito teve seu nome alterado para Unai, que é uma tradução, para a língua tupi, do antigo nome do distrito, Rio Preto. Em 1943, Unai se emancipou do município de Paracatu.^[1]

Em 28 de janeiro de 2004, três auditores fiscais do trabalho e o motorista que os conduzia foram assassinados na zona rural do município durante uma fiscalização em fazendas da região, num crime que ficou conhecido nacionalmente como a Chacina de Unai.

Geografia

Situado na mesorregião do Noroeste de Minas Gerais e na microrregião de Unai, tem uma área de 8 492 quilômetros quadrados, representando 1,443 por cento do estado, 0,9155 por cento da Região Sudeste do Brasil região e 0,0996 por cento de todo o território brasileiro.

Entre os principais acidentes geográficos, destacam-se:

- Gruta do Tamboril, com aproximadamente 1 178 metros de desenvolvimento;
- Gruta do Gentil;
- Lapa do Sapezal ou Gruta da Moeda;
- Cachoeira da Jiboia (140 metros de queda livre);
- Cachoeira do Queimado;
- Cachoeira do Rio Preto (dois quilômetros do centro do município);



- Gruta do Quilombo (o nome teve origem ainda no século XIX, quando os negros descontentes com as severas condições de trabalho nas minas de ouro de Paracatu refugiavam-se na gruta);
- Serra Geral do Rio Preto;
- Serra do Pico;
- Serra do Jataí;
- Córrego do Forró;
- Pedra do Canto – Localiza-se na Fazenda Pedra. Tem o formato do chapéu de Napoleão.
- Serra Geral do Rio Preto – Divisor das micro bacias dos rios Preto e Uruçuia.
- Serra do Pico e Serra do Jataí – Alongadas e paralelas, separam vertentes do Ribeirão Roncador e do Canabrava. Além da Gruta do Gentio II, destacam-se as grutas Gentio I, Gruta do Tamboril e a Gruta Sapezal ou Lapa da Moeda, de cerca de 80 metros de diâmetro com várias formações de estalactites e estalagmites, além de um lago de água azul. Dista quarenta quilômetros da cidade de Unaí e se localiza dentro de uma montanha em terras particulares.

Grande ênfase pode ser dada à Cachoeira da Jiboia, que está localizada a cerca de oitenta quilômetros de Unaí. A cachoeira é formada pelo Ribeirão Jiboia e possui aproximadamente 140 metros de queda livre.

Hidrografia



Rio Preto, em Unaí

O município está localizado na bacia do rio São Francisco.

- Rio Preto
- Rio São Marcos
- Ribeirão Soberbo
- Ribeirão do Carmo
- Ribeirão Aldeia
- Ribeirão Roncador
- Ribeirão Canabrava

Em Unaí, está localizada a Usina Hidrelétrica de Queimado.

Clima

O clima é tropical úmido com temperaturas variando entre mínimas de 18 °C e máximas de 32 °C. O índice pluviométrico, calculado a partir de dados da estação meteorológica do Instituto Nacional de Meteorologia (INMET) na cidade, é superior a 1 300 milímetros (mm), com estação chuvosa compreendida entre os meses de outubro e abril. De 1978 a 1984 e a partir de 1986, a menor temperatura registrada na estação ocorreu em 9 de junho de 1981, com mínima de 5,1 °C. Por outro lado, a máxima absoluta é de 42,6 °C em seis ocasiões, duas em outubro de 2020, nos dias 8 e 9, e as demais em 2023, nos dias 26 de setembro e 14, 15 e 17 de novembro. O recorde de acumulado de precipitação em 24 horas é 222,8 mm em 2 de fevereiro de 2005. Dezembro de 1989, com 726,5 mm, detém o recorde de mês mais chuvoso da série histórica, seguido por dezembro de 1987 (626,6 mm), janeiro de 1983 (597,6 mm) e março de 1991 (560,3 mm).

Classificação climática de Köppen simplificada por Setzer (1966)						
Temperatura Média Normal		Total de chuvas do mês mais seco (Pms)	Total de chuva anual (P)	Descrição do Tipo de Clima segundo Köppen (Climas Úmidos)		Símbolo
do mês mais frio	do mês mais quente					
≥ 18°C	≥ 22°C	≥ 60mm		TROPICAL	Sem estação seca	Af
		< 60mm	< 2.500 - 27,27.Pms		TROPICAL Com chuvas excessivas	Inverno seco
	≥ 2.500 - 27,27.Pms			Am		
< 18°C	< 22°C	< 30mm		T S R C U O A B P L I	Quente	Cwa
					Temperado	Cwb
	≥ 22°C	≥ 30mm			Quente	Cfa
	< 22°C				Sem estação seca	Cfb



Economia

Agricultura e pecuária

Unai tem sua economia calcada desde o início de sua emancipação política na agricultura e pecuária, sendo um dos maiores produtores de grãos do Brasil tendo destaque ora como maior de feijão, ora como maior produtor de milho, além de um grande volume de soja, arroz, sorgo, trigo e outras culturas. É também um município com grandes áreas destinadas à plantação de hortifrúti. Possui granjas que fornecem frangos à região.

Já na pecuária, o destaque vem tanto para o gado de corte quanto para o leiteiro. No que diz respeito ao gado de corte, a região de Unai conta com inúmeras propriedades rurais que se dedicam à criação de gados, tendo sua produção comercializada tanto nos mercados interno e externo. Já com relação à pecuária leiteira, o destaque vem para o manejo e criação de gado leiteiro, o que faz da cidade a terceira maior bacia leiteira do Brasil, atrás de Castro-PR (1º lugar) e Guaxupé-MG (2º lugar). No estado de Minas Gerais, é o 2º maior produto de leite. Unai alcançou o 1º lugar na produção de grãos em Minas Gerais, com o registro de 798 500 toneladas. Em 2004, uma pesquisa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística deu a Unai o título de maior produtor de feijão do Brasil.

ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Unai conta com a empresa Expresso Planalto para fazer o transporte coletivo da cidade, passando por todos os bairros: Unai está ligada ao resto do país por três rodovias asfaltadas:

- BR-251 - (Unai/Brasília/Brasilândia de Minas/Bonfinópolis de Minas/Dom Bosco)
- MG-188 - (Unai/Paracatu/Cabeceira Grande)
- LMG-628 - (Unai/Buritis/Arinos)

TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

Todas as propriedades possuem ocupação homogênea caracterizada por fazendas e sítios, com pouca ou nenhuma edificação e nível econômico médio,



caracterizado pelo cultivo predominante de cereais (milho, soja, feijão) e, em parte, eucalipto, culturas anuais, pecuária de corte e leite.

DETALHAMENTO DOS IMÓVEIS

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante e, lembrando que o acervo fotográfico e mapas em Google Earth podem ser visualizados nos anexos do presente LAUDO, os imóveis avaliados apresentam as seguintes características:

PROPRIEDADES RURAIS LOCALIZADAS EM UNAÍ (MG)

Imóvel rural – 01

Detalhamento

DETALHAMENTO DO IMÓVEL		
Propriedade		Nossa Senhora das Graças
Cidade		Unaí = MG
Localização		Ótima
Recursos hídricos		Muito bom
Área total avaliada	hectares	744,16
Área total das matrículas	hectares	649,08
Topografia		Plana
Acesso		Ótimo
Nota Agrônômica (uso solo + acesso)		70,72
VTN publicado		8.100,00

Fonte: Paulo Cesar Ribeiro – Adaptado por Jair Pires 2023

Obs: Esta propriedade apresenta “área de mapa” superior a área de matrícula. Conforme informação do proprietário, há duas “nova matrículas” já negociadas e em fase de averbação.



Imóvel rural – 01

Valorização da terra nua (TN)

VALOR DO IMÓVEL - R\$	
Fazenda Nossa Senhora das Graças	
Área (hectares)	744,16
Valor unitário do imóvel (R\$/ha)	63.945,99
Valor do imóvel (R\$ total)	47.586.043,67
Depreciação (Método Philippe Westin - SERVIDÃO)	1,00
Valor da indenização lote/terra nua (R\$ total)	47.586.043,67

Fonte: Pesquisa de Mercado – Adaptado por Avaliação Jair Pires 2023

Imóvel rural – 01

Identificação fotográfica



Vista geral da lavoura



Sede





Piscinão – água para irrigação



Fonte de água – Rio Roncador



Estradas e carreadores



Cultura de soja

Imóvel rural – 02

Detalhamento

DETALHAMENTO DO IMÓVEL	
Propriedade	Fazenda Palmeiras
Cidade	Unaí = MG
Localização	Ótima
Recursos hídricos	Muito bom
Área total avaliada	hectares 753,86
Área total de matrícula	hectares 753,86
Topografia	Plana
Acesso	Ótimo
Nota Agrônômica (uso solo + acesso)	51,76
VTN publicado	8.100,00

Fonte: Paulo Cesar Ribeiro – Adaptado por Jair Pires 2023



Imóvel rural – 02

Valorização

VALOR DO IMÓVEL - R\$	
Fazenda Palmeiras	
Área (hectares)	753,86
Valor unitário do imóvel (R\$/ha)	46.759,33
Valor do imóvel (R\$ total)	35.250.151,67
Depreciação (Método Philippe Westin - SERVIDÃO)	1,00
Valor da indenização lote/terra nua (R\$ total)	35.250.151,67

Fonte: Pesquisa de Mercado – Adaptado por Avaliação Jair Pires 2023

Imóvel rural – 02

Identificação fotográfica



Sede



Lavoura





Cascalheira



Acesso

ZONEAMENTO/POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL

Os Imóveis enquadram-se na classificação de Zona Rural de acordo com a Lei de Zoneamento de cada município.

III - AVALIAÇÃO

VALOR DOS IMÓVEIS PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado, procedeu-se um levantamento junto ao mercado imobiliário local, comparando-se os imóveis avaliados com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas dos imóveis em questão. Todavia, é importante e oportuno salientar que não se verificou nas regiões pesquisadas, muitas negociações efetivas de compra e venda de imóveis rurais. Por outro lado, é público e notório a grande quantidade de imóveis em oferta aguardando eventuais compradores.

Após análise de valores devidamente homogeneizada para os locais em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, atribui-se os seguintes valores para pagamento à vista:

IV - METODOLOGIA

Adotamos os métodos definidos pelas NBR 14.653-1, 14.653-2, 14.653-3 e 14.653-5 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

IMÓVEIS RURAIS

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado:

PESQUISA DE MERCADO:

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Comparativo Direto" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes nas regiões dos imóveis.

PESQUISA DIRIGIDA:

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam nas regiões dos imóveis, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho, notadamente com raras negociações realizadas, além de pesquisas em sites de imobiliárias regionais especializadas nesse tipo de propriedade.



PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS - REGIÃO DE UNAÍ (MG):

FICHA DE PESQUISA	
No. 01	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda Ofertada
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 2.050,00
Localização	: Boa
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 30/06/2021
Valor de oferta/ha	: 34.146,34
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 30.731,71
Fonte	: Inteligência Imobiliária- CRECI 0007770 Fone : (31) 99139-8853



FICHA DE PESQUISA	
No. 02	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda ofertada
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Zona Rural
Área Total	: 1.414,00
Localização	: ótima
Topografia	: Ondulada
Recursos Hídricos	: Bom
Data	: 27/12/2023
Valor de oferta/ha	: 29.702,97
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 26.732,67
Fonte	: Gonçalo Alves Cavalcanti - CRECI 8656 (61) 99928-6060

FICHA DE PESQUISA	
No. 03	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda ofertada
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 1.580,00
Localização	: BOA
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 25/06/2023
Valor de oferta/ha	: 41.139,24
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 37.025,32
Fonte	: Inteligência Imobiliária- CRECI 0007770 Fone : (31) 99139-8853



FICHA DE PESQUISA	
No. 04	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda ofertada
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 1.500,00
Localização	: Desfavorável
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 27/12/2023
Valor de oferta/ha	: 40.000,00
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 36.000,00
Fonte	: Líder Negócios Imobiliários - CRECI 6967

FICHA DE PESQUISA	
No. 05	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda ofertada
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 719,00
Localização	: boa
Topografia	: ondulada
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 20/09/2023
Valor de oferta/ha	: 38.942,98
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 35.048,68
Fonte	: ABL Assessoria Imobiliária - CRECI 25540



FICHA DE PESQUISA	
No. 06	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda ofertada
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 680,00
Localização	: BOA
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 15/07/2023
Valor de oferta/ha	: 40.000,00
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 36.000,00
Fonte	: L.Henrique - CRECI 13202 (61) 98473-7200

FICHA DE PESQUISA	
No. 07	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda FA 2541
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 4.007,00
Localização	: BOA
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 13/12/2023
Valor de oferta/ha	: 34.938,86
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 31.444,97
Fonte	: Pointer Negócios de Fazenda CRECI-J 37407



FICHA DE PESQUISA	
No. 08	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda FA 2541
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 1.500,00
Localização	: ótima
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 13/12/2023
Valor de oferta/ha	: 40.000,00
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 36.000,00
Fonte	: Líder Negócios Imobiliários - CRECI 6967

FICHA DE PESQUISA	
No. 09	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda ofertada 185
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 666,00
Localização	: ótima
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 15/07/2023
Valor de oferta/ha	: 40.000,00
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 36.000,00
Fonte	: L.Henrique - CRECI 13202 (61) 98473-7200



FICHA DE PESQUISA	
No. 10	
VTN publicado	: 8.100,00
Endereço	: Fazenda FA 17417
Município	: Unaí
Estado	: MG
Zona	: Rural
Área Total	: 1.578,00
Localização	: Muito boa
Topografia	: Plana
Recursos Hídricos	: bom
Data	: 13/12/2023
Valor de oferta/ha	: 23.447,40
Fator de oferta	: 0,90
Valor à vista/ha	: 21.102,66
Fonte	: Líder Negócios Imobiliários - CRECI 6967

V - CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabeleceu-se o critério de Valor de Mercado, embasado pelas NBR 14.653-1, 14.653-2, 14.653-3 e 14.653-5 - Norma Técnica para Avaliação de Imóveis Rurais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT.

VALOR DE MERCADO

“É a quantia em moeda corrente do país, mais provável, pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente, pressupondo que o comprador e o vendedor conheçam as características e possibilidades de aproveitamento do bem e estejam isentos da interferência de quaisquer fatores coercitivos”



VI - TRATAMENTO DOS ELEMENTOS - FATORES UTILIZADOS:

Os elementos obtidos para comparação receberam tratamento adequado tornando-os comparáveis aos imóveis avaliados, através dos fatores de homogeneização, quais sejam:

FATOR OFERTA (fonte):

Adotou-se um fator de **redução de 10%** sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

FATOR DE RECURSOS HÍDRICOS:

Adotados os fatores de ponderação preconizados pelo Eng^o Cristiano Augusto Delandes, em seu livro “Avaliação de Imóveis Rurais” – Aprenda Fácil Editora.

TABELA DE RECURSOS HÍDRICOS			
TIPO	QUALIFICAÇÕES	ESCALA DE VALOR	MÉDIA
1 Muito bom	Margem de rio secundário ou de grande rio; Nascentes perenes e intermitentes; Córregos; Lagoa, etc. Recursos artificiais: Fornecimento público; Cisternas; Poços artesanais; Represas; Caixa D'água; etc	1,50 a 1,30	1,40
2 Bom	Margem de rio secundário; Nascentes perenes e intermitentes; Córregos; Lagoa, etc. Recursos artificiais: Cisternas; Poços artesanais; Represas; Caixa D'água; etc	1,15 a 1,29	1,22
3 Normal	Nascentes perenes e intermitentes; Córregos; Lagoa, etc. Recursos artificiais: Cisternas; Poços artesanais; Represas; Caixa D'água; etc	1,01 a 1,14	1,08
4 Regular	Nascentes perenes e intermitentes; Córregos; Lagoa, etc. Recursos artificiais: Cisternas; Poços artesanais; Represas; Caixa D'água; etc	1,00 Não altera condições	1,00
5 Ruim	Recursos naturais ou artificiais que não possibilitem a total utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural	0,80 a 0,99	0,90
6 Muito Ruim	Inexistência de Recursos naturais ou artificiais o que impossibilita a total utilização do imóvel dentro de sua vocação regional e natural	0,50 a 0,79	0,65

Eng^o Agrônomo Cristiano Augusto Delandes / Adaptado Jair Pires 2023

FATOR DE TOPOGRAFIA:

Fatores são os propostos pelo IBAPE – instituto Brasileiro de Avaliações e Perícia de Engenharia de São Paulo.

TOPOGRAFIA	FATOR
Plana	1,10
Ondulada	1,00
Montanhosa	0,80

Fonte: IBAPE SP

FATOR DE SITUAÇÃO E ACESSO: Adotado o critério de Norton:

SITUAÇÃO DE ACESSO: Critério de Norton										
ACESSIBILIDADE	ESCALA %	FATOR	CAPACIDADE DE USO DO SOLO							
			I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
			100	95	75	55	50	40	30	20
Ótima - Estrada asfaltada, tráfego permanente	100%	1,00	1,00	0,95	0,75	0,55	0,50	0,40	0,30	0,20
Muito boa - Estrada de 1a. Classe, não asfaltada, tráfego permanente	95%	0,95	0,95	0,90	0,71	0,52	0,48	0,38	0,29	0,19
Boa - Estrada não pavimentada, tráfego geralmente permanente	90%	0,90	0,90	0,86	0,68	0,50	0,45	0,36	0,27	0,18
Regular - Estrada não pavimentada, traçado e leitos desfavoráveis, servidões de passagem, tráfego sujeito a interrupções	80%	0,80	0,80	0,76	0,60	0,44	0,40	0,32	0,24	0,16
Ruim - Fecho nas servidões, interrupção na chuva	75%	0,75	0,75	0,71	0,56	0,41	0,38	0,30	0,23	0,15
Péssima - Fecho nas servidões, interrupções por córrego sem ponte	70%	0,70	0,70	0,67	0,53	0,39	0,35	0,28	0,21	0,14
Encravada	60%	0,60	0,60	0,57	0,45	0,33	0,30	0,24	0,18	0,12

Fonte: Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma – IBAPE 1974

FATOR DE TRANSPOSIÇÃO: Conforme planilha de preços referencias de titulação publicada pela Prefeitura Municipal de Unaí MG (2023). Observou-se que não houve variação de preços entres as ofertas, haja vista que todas as amostras são do mesmo município e, como não há divisão por região, o fator considerado foi 1 (um).



FATOR DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA (Nota Agrônômica):

Foram adotados os fatores determinados na tabela de classificação criada pelo Eng^o Agrônomo Otávio Teixeira Mendes Sobrinho, constante do trabalho do também Eng^o Agrônomo Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma, Avaliação de Propriedades Rurais, publicado no livro “Engenharia de Avaliações - Editora Pini”, tabela reproduzida a seguir:

Variação esquemática da máxima intensidade de utilização das terras, de acordo com o tipo de utilização, e problemas de conservação, com as classes de capacidade de uso (adaptado de LEPSCH et al 1983)

Sentido das limitações e das aptdores ao uso		Classe de Capacidade de Uso	SENTIDO DO AUMENTO DA INTENSIDADE DE USO >>>>>							Fator de avaliação <<<<<	
			GRUPO C	GRUPO B			Culturas ocasionais em extensão limitada	GRUPO A			
			Preservação de fauna e flora	Pastagens e Reflorestamento		Problemas de Conservação		Culturas anuais/perenes			
				Comp lexo	Mode rado			Sim ples	Comp lexo		Mode rado
Aumento do grau de limitação do uso e/ou riscos de degradação <<<<<	Aumento da adaptabilidade e da liberdade de escolha de uso	I								100	
		II								95	
		III								75	
		IV								55	
		V								50	
		VI								40	
		VII								30	
		VII								20	

	Intensidade de utilização da terra - abaixo do potencial
	Máxima intensidade de utilização da terra - sem riscos de degradação
	Mínima intensidade de utilização da terra - grandes riscos de degradação

Fonte: Eng^o Agr Miguel Carlos Fontoura da Silva Kozma / Adaptado Jair Pires



VII – HOMOGENEIZAÇÃO (IMÓVEIS RURAIS):

A homogeneização tem por objetivo descartar imóveis que apresentem características que expressem anomalias em relação à média, pois somente se pode equalizar matematicamente grandezas comparáveis, utilizando os fatores de homogeneização supracitados.

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

A análise e saneamento dos resultados obtidos foi efetuada adotando-se os valores encontrados em pesquisa, depois de homogeneizados. De posse dos dados homogeneizados, calculou-se a média de concentração dos aleamentos através do processo estatístico normatizado.

CÁLCULOS DA HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS RURAIS

CÁLCULO DA HOMOGENEIZAÇÃO - B.Jardim; Boa Vista; Ariranha										
Amostra	Valor Unit (Vu) R\$/un	Fator de Fonte	Localização	Recursos hídricos	Transposição	Fator de topografia	Nota Agronômica	Fator de acesso	Valor Unit Homog (Vuh) R\$/un	Vuh/Vu
1	33.149,17	0,90000	1,00000	1,00000	1,23587	1,00000	2,42230	0,90000	91.955,31	2,77399
2	179.752,07	0,90000	1,00000	1,13488	1,00000	1,00000	1,05975	0,90000	155.026,21	0,86244
3	119.834,71	0,90000	0,90000	1,00000	1,23587	1,00000	1,05975	0,90000	121.105,80	1,01061
4	188.739,67	0,90000	1,00000	0,87143	1,00000	1,10000	1,11187	0,90000	184.631,99	0,97824
5	179.752,07	0,90000	1,00000	1,00000	1,00000	1,10000	1,20770	0,90000	193.197,54	1,07480
6	12.396,69	0,90000	1,00000	1,13488	1,23587	1,10000	3,04965	0,90000	52.471,58	4,23271
7	179.752,07	0,90000	0,90000	1,13488	1,00000	1,00000	0,93165	0,90000	135.483,97	0,75373
8	119.834,71	0,90000	1,00000	1,22000	1,00000	1,10000	1,24585	0,90000	164.325,61	1,37127
9	182.231,00	0,90000	1,00000	1,13488	1,23587	1,10000	1,05975	0,90000	235.521,76	1,29244
10	182.231,00	0,90000	1,00000	1,13488	1,23587	1,10000	0,94463	0,90000	217.153,06	1,19164
Média	137.767,32								155.087,28	1,12572

Fonte: pesquisa de mercado – 2023



VIII - IMÓVEIS URBANOS

Os imóveis urbanos foram avaliados pelo método evolutivo, que é uma conjugação de métodos admitida para o cálculo do valor de mercado do imóvel. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:*

$$V_i = (V_t + V_b) \times F_c$$

V_i = Valor do imóvel

V_t = Valor do terreno

V_b = Valor das benfeitorias

F_c = Fator de comercialização



IMÓVEIS URBANOS AVALIADOS:

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
IMÓVEL RESIDENCIAL		
RUA VIRGILIO JUSTINIANO RIBEIRO, 55 UNAI (MG)		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	915,9
Construção	m2	456,4
Padrão	Classificação	ALTO
Conservação	Classe	B
Conservação	Coefic.	0,54
Idade atual	anos	38
Vida útil	anos	65
Valor do lote	R\$ / m2	1.800,00
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	3.262,18
Valor de novo Constr.)	R\$	1.488.858,95
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	297.772
Fator de depreciação	Coefic.	0,6320
Valor atual do lote	R\$	1.648.620
Valor atual da construção	R\$	940.959
Valor total do imóvel	R\$	2.589.579



Frete do imóvel residencial



Fundos do imóvel residencial



Interior do imóvel residencial



AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
IMÓVEL PRÉDIO RESIDENCIAL/COMERCIAL		
RUA HERCULANO DE OLIVEIRA E SILVA QD07 LT176 UNAI (MG)		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	259,8
Construção	m2	771,0
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	C
Conservação	Coefic.	0,719
Idade atual	anos	23
Vida útil	anos	60
Valor do lote	R\$ / m2	1.800,00
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	2.494,06
Valor de novo Constr.)	R\$	1.922.920,26
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	384.584
Fator de depreciação	Coefic.	0,7752
Valor atual do lote	R\$	467.712
Valor atual da construção	R\$	1.490.648
Valor total do imóvel	R\$	1.958.360



Vista da frente do imóvel comercial / residencial



Vista do interior e acesso do imóvel comercial / residencial



AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
IMÓVEL GALPÃO INDUSTRIAL		
RUA JOAQUIM BROCHADO, 174 UNAI (MG)		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	1.118,0
Construção	m2	570,2
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	C
Conservação	Coefic.	0,786
Idade atual	anos	22
Vida útil	anos	70
Valor do lote	R\$ / m2	1.300,00
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	1.151,78
Valor de novo Constr.)	R\$	656.779,16
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	131.356
Fator de depreciação	Coefic.	0,8288
Valor atual do lote	R\$	1.453.400
Valor atual da construção	R\$	544.339
Valor total do imóvel	R\$	1.997.739



Galpão industrial



IX - MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS, ESTRUTURA

GALPÕES, RESIDÊNCIAS, CURRAIS

Os bens imóveis construídos em área rural foram avaliados pelo método evolutivo, que é uma conjugação de métodos admitida para o cálculo do valor de mercado do imóvel. A Norma ABNT NBR 14.653-2 define: *A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos, sem o valor do terreno, já que o terreno está considerado na avaliação da fazenda avalianda, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:*

$$Vi = Vb * Fc, \text{ onde:}$$

Vi = valor do imóvel

Vb = valor das benfeitorias

Fc = Fator de conservação (Ross-Heidecke)

PASTAGENS

A valorização das pastagens foi calculada em planilha específica com valores atualizados, considerando:

Custo atual

Vida útil

Idade

Depreciação

CERCAS

A valorização das pastagens foi calculada através de cotação de valor de mercado (custo do metro linear), tomando por base a conservação e a quantidade de metros construídos.

PIVOS DE IRRIGAÇÃO (CENTRAL)

Considerando a indisponibilidade de cotação de equipamentos novos semelhantes no mercado, os valores originais das datas de compra (Notas Fiscais),



foram atualizados pela variação do IGP(DI), índice de atualização de valores de máquinas e equipamentos, e depreciados em tabela específica com coeficientes da tabela desenvolvida por CAÍRES (1977), sendo:

Data da aquisição

Data atual

Valor inicial corrigido (IGP-DI)

Vida útil

Fator de tempo

Fator de manutenção

CÁLCULOS DAS VALORIZAÇÕES DAS BENFEITORIAS

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
GALPÕES/CURRAIS		
FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	0,0
Construção	m2	327,0
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	G
Conservação	Coefic.	0,341
Idade atual	anos	40
Vida útil	anos	70
Valor do lote	R\$ / m2	-
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	359,00
Valor de novo Constr.)	R\$	117.393,00
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	23.479
Fator de depreciação	Coefic.	0,4728
Valor atual do lote	R\$	-
Valor atual da construção	R\$	55.503
Valor total do imóvel	R\$	55.503

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
GALPÕES/CURRAIS		
FAZENDA PALMEIRAS		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	0,0
Construção	m2	359,0
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	G
Conservação	Coefic.	0,341
Idade atual	anos	40
Vida útil	anos	70
Valor do lote	R\$ / m2	-
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	1.151,78
Valor de novo Constr.)	R\$	413.489,02
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	82.698
Fator de depreciação	Coefic.	0,4728
Valor atual do lote	R\$	-
Valor atual da construção	R\$	195.498
Valor total do imóvel	R\$	195.498

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
RESIDÊNCIAS - RURAIS		
FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	0,0
Construção	m2	138,0
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	G
Conservação	Coefic.	0,341
Idade atual	anos	40
Vida útil	anos	65
Valor do lote	R\$ / m2	-
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	2.193,59
Valor de novo Constr.)	R\$	302.715,42
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	60.543
Fator de depreciação	Coefic.	0,4728
Valor atual do lote	R\$	-
Valor atual da construção	R\$	143.124
Valor total do imóvel	R\$	143.124

AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS		
RESIDÊNCIAS - RURAIS		
FAZENDA PALMEIRAS		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	0,0
Construção	m2	168,8
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	G
Conservação	Coefic.	0,341
Idade atual	anos	40
Vida útil	anos	65
Valor do lote	R\$ / m2	-
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	2.193,59
Valor de novo Constr.)	R\$	370.212,18
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	74.042
Fator de depreciação	Coefic.	0,4728
Valor atual do lote	R\$	-
Valor atual da construção	R\$	175.036
Valor total do imóvel	R\$	175.036



AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS			AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS		
CERCAS			CERCAS		
FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS			FAZENDA PALMEIRAS		
Descrição	Unidade	Referência	Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	0,0	Lote	m2	0,0
Construção	m	3.550,0	Construção	m	1.500,0
Padrão	Classificação	2700	Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	G	Conservação	Classe	G
Conservação	Coefic.	0,341	Conservação	Coefic.	0,341
Idade atual	anos	gm	Idade atual	anos	40
Vida útil	anos	50	Vida útil	anos	70
Valor do lote	R\$ / m2	-	Valor do lote	R\$ / m2	-
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	50,00	Valor da construção	CUB (R\$/m2)	50,00
Valor de novo Constr.)	R\$	177.500,00	Valor de novo Constr.)	R\$	75.000,00
Fator residual	%	20%	Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	35.500	Valor Residual	R\$	15.000
Fator de depreciação	Coefic.	0,4728	Fator de depreciação	Coefic.	0,4728
Valor atual do lote	R\$	-	Valor atual do lote	R\$	-
Valor atual da construção	R\$	83.922	Valor atual da construção	R\$	35.460
Valor total do imóvel	R\$	83.922	Valor total do imóvel	R\$	35.460

CÁLCULOS DA VALORIZAÇÃO DAS PASTAGENS, PISCINÃO E REDE ELÉTRICA

AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS			AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS		
PASTAGENS			PASTAGENS		
FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS			FAZENDA PALMEIRAS		
Descrição	Unidade	Referência	Descrição	Unidade	Referência
Pastagens	hectares	123,5	Pastagens	hectares	114,82
Idade atual	anos	12	Idade atual	anos	12
Vida útil	anos	20	Vida útil	anos	20
Fator de utilização	Coefic.	0,40	Fator de utilização	Coefic.	0,40
Valor da construção	R\$/hectare	8.000,00	Valor da construção	R\$/hectare	8.000,00
Valor total	R\$	395.136	Valor total	R\$	367.424

AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS			AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS		
REDE DE ENERGIA			REDE DE ENERGIA		
FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS			FAZENDA PALMEIRAS		
Descrição	Unidade	Referência	Descrição	Unidade	Referência
Pastagens	metro	1.384,62	Pastagens	metro	634,62
Idade atual	anos	4	Idade atual	anos	4
Vida útil	anos	30	Vida útil	anos	30
Fator de utilização	Coefic.	0,87	Fator de utilização	Coefic.	0,87
Valor da construção	R\$/metro	900,00	Valor da construção	R\$/metro	900,00
Valor total	R\$	1.080.000	Valor total	R\$	495.000

AVALIAÇÃO DE BENFEITARIAS		
PISCINÃO - IRRIGAÇÃO		
FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS		
Descrição	Unidade	Referência
Piscinão - irrigação	m2	42.000,00
Idade atual	anos	2
Vida útil	anos	30
Fator de utilização	Coefic.	0,93
Valor da construção	R\$/m2	27,86
Valor total	R\$	1.092.000

CÁLCULOS DA VALORIZAÇÃO DOS PIVÔS

RELAÇÃO DE PIVOS INSTALADOS NA PROPRIEDADE - FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS				
DESCRIÇÃO	DATA AQUISIÇÃO	VALOR REPOSIÇÃO	VALOR ATUAL	VIDA REMANESCENTE
PIVO MODELO 4865-8000/6 356,86 m DE RAI0	15/06/2013	677.549,00	433.240,97	14
PIVO MODELO 4871-8000/10 574,76 m DE RAI0	15/06/2013	1.415.516,00	905.114,65	14
PIVO MODELO 4871-8000/8 419,52 m DE RAI0	15/06/2013	1.028.191,00	657.449,82	14
PIVO MODELO 4871-8000/7 365,7 m DE RAI0	15/06/2013	698.048,00	446.348,52	14
PIVO MODELO 4871-8000/9 495,82 m DE RAI0	15/06/2013	1.143.000,00	730.861,43	14
TOTAL		4.962.304,00	3.173.015,39	

CÁLCULOS DA VALORIZAÇÃO DOS IMÓVEIS URBANOS

IMÓVEL RESIDENCIAL		
RUA VIRGILIO JUSTINIANO RIBEIRO, 55 UNAI (MG)		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	915,9
Construção	m2	456,4
Padrão	Classificação	ALTO
Conservação	Classe	B
Conservação	Coefic.	0,54
Idade atual	anos	38
Vida útil	anos	65
Valor do lote	R\$ / m2	1.800,00
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	3.262,18
Valor de novo Constr.)	R\$	1.488.858,95
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	297.772
Fator de depreciação	Coefic.	0,6320
Valor atual do lote	R\$	1.648.620
Valor atual da construção	R\$	940.959
Valor total do imóvel	R\$	2.589.579



IMÓVEL PRÉDIO RESIDENCIAL/COMERCIAL		
RUA HERCULANO DE OLIVEIRA E SILVA QD07 LT176 UNAÍ (MG)		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	259,8
Construção	m2	771,0
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	C
Conservação	Coefic.	0,719
Idade atual	anos	23
Vida útil	anos	60
Valor do lote	R\$ / m2	1.800,00
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	2.494,06
Valor de novo Constr.)	R\$	1.922.920,26
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	384.584
Fator de depreciação	Coefic.	0,7752
Valor atual do lote	R\$	467.712
Valor atual da construção	R\$	1.490.648
Valor total do imóvel	R\$	1.958.360

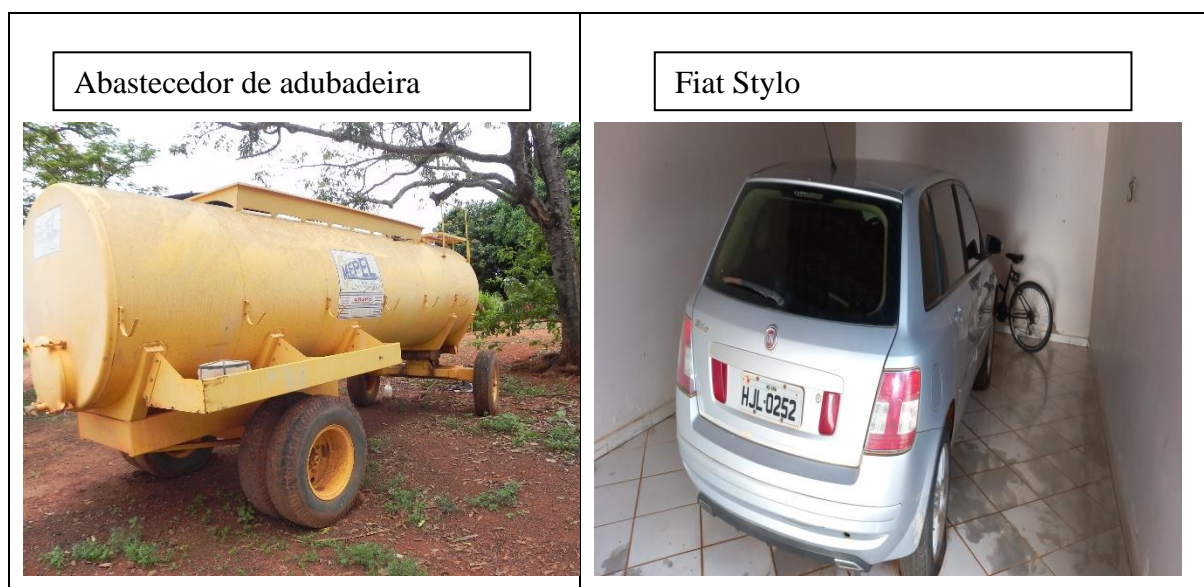
IMÓVEL GALPÃO INDUSTRIAL		
RUA JOAQUIM BROCHADO, 174 UNAÍ (MG)		
Descrição	Unidade	Referência
Lote	m2	1.118,0
Construção	m2	570,2
Padrão	Classificação	MEDIO
Conservação	Classe	C
Conservação	Coefic.	0,786
Idade atual	anos	22
Vida útil	anos	70
Valor do lote	R\$ / m2	1.300,00
Valor da construção	CUB (R\$/m2)	1.151,78
Valor de novo Constr.)	R\$	656.779,16
Fator residual	%	20%
Valor Residual	R\$	131.356
Fator de depreciação	Coefic.	0,8288
Valor atual do lote	R\$	1.453.400
Valor atual da construção	R\$	544.339
Valor total do imóvel	R\$	1.997.739



CÁLCULOS DA VALORIZAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

MÁQUINAS, VEÍCULOS E EQUIPAMENTOS				
Descrição	Proprietário	Quant	R\$/un	total
Abastecedor de pulverizador modelo ABAPU 12500 Marca MEPEL No. 57133-4 ano 2013	Paulo Cesar Ribeiro	1	49.000,00	49.000,00
Automovel Fiat Stilo ano 2009/2010 chassi 9BD19240RA3089499 cor Prata placa HJL-0252	ACP Corretora de Cereais	1	21.843,00	21.843,00
Automovel Fiat Uno Mille Way ano 2011/2011 chasi 9BD15804AB6553308 cor Prata Placa HGZ-1081	Paulo Cesar Ribeiro	1	20.749,00	20.749,00
Automovel Toyota Hilux CD 4x4 SRV ano 2014/2014 chassi 8AJFY29GXE8559058 cor Prata placa PAZ-1867	Paulo Cesar Ribeiro	1	153.782,00	153.782,00
Caminhonete F350 marca Ford ano 2011/2011 chassi 9BFJF3793BB000290 cor Prata Placa HNG-8030	ACP Corretora de Cereais	1	70.120,00	70.120,00
Grade 12 x 32 x 9 série 0493 ano 2005	Paulo Cesar Ribeiro	1	38.900,00	38.900,00
Grade Marchesan 40x22x4,5 ano 2012	Paulo Cesar Ribeiro	1	40.000,00	40.000,00
Grade Tatu 18x30 serie 0703/31523 ano 2012	Paulo Cesar Ribeiro	1	25.000,00	25.000,00
Máquina Ensacadeira de grãos BIG BAG ano 2013 série 16735/2013	Paulo Cesar Ribeiro	1	85.000,00	85.000,00
Plaina agrícola dianteira modelo PAD 750 Série 00/5332 marca Stara ano 2013	Paulo Cesar Ribeiro	1	60.000,00	60.000,00
Plantadora Adubadora Pantografica JM 3090PD 9 linha No. 2014/429324-1 ano 2014	Paulo Cesar Ribeiro	1	200.000,00	200.000,00
Plantadora Adubadora Pantografis JM 3090PD 9 linha No. 2014/429324-2 ano 2014	Paulo Cesar Ribeiro	1	200.000,00	200.000,00
Pulverizador agrícola modelo Uniport 2000PLUS Marca Jacto ano 2015	Adália M. Mesquita Ribeiro	1	600.000,00	600.000,00
Trator agrícola marca Valtra BM 125 No. BM12522762 ano 2012	Paulo Cesar Ribeiro	1	200.000,00	200.000,00
Trator agrícola marca Valtra BM 125 No. BM125353702 ano 2013	Paulo Cesar Ribeiro	1	240.000,00	240.000,00
Trator agrícola marca Valta BM110 No. BM 11452107 ano 2005	Paulo Cesar Ribeiro	1	150.000,00	150.000,00
TOTAL GERAL				2.154.394,00

Identificação fotográfica das máquinas, veículos, equipamentos e estruturas



Fiat Uno Mile



Toyota Hilux



Pick up Chevrolet F250



Grade Aradora 12 x 32



Grade niveladora 40 x 22



Grade intermediária 18 x 36



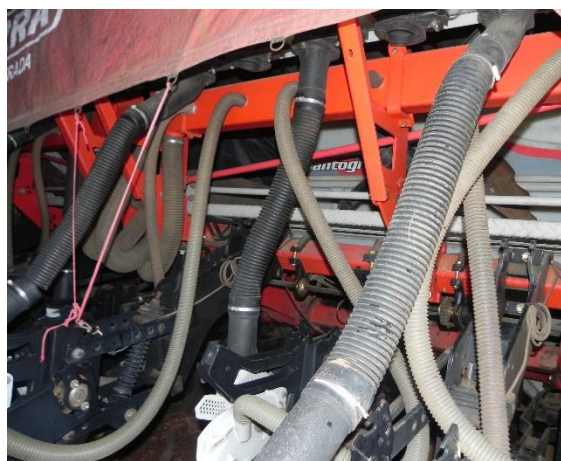
Ensacadeira de Grãos



Conj. lâmina e pá carregadeira



Plantadeira de grãos 9 linhas



Plantadeira de grãos 9 linhas



Pulverizador Uniport



Trator Valtra BM 125



Trator Valtra BM 125



Trator Valtra VM 110



CÁLCULOS DA VALORIZAÇÃO DOS PIVÔS CENTRAIS

RELAÇÃO DE PIVOS INSTALADOS NA PROPRIEDADE - FAZENDA N. SRA. DAS GRAÇAS				
DESCRIÇÃO	DATA AQUISIÇÃO	VALOR REPOSIÇÃO	VALOR ATUAL	VIDA REMANESCENTE
PIVO MODELO 4865-8000/6 356,86 m DE RAI0	15/06/2013	677.549,00	433.240,97	14
PIVO MODELO 4871-8000/10 574,76 m DE RAI0	15/06/2013	1.415.516,00	905.114,65	14
PIVO MODELO 4871-8000/8 419,52 m DE RAI0	15/06/2013	1.028.191,00	657.449,82	14
PIVO MODELO 4871-8000/7 365,7 m DE RAI0	15/06/2013	698.048,00	446.348,52	14
PIVO MODELO 4871-8000/9 495,82 m DE RAI0	15/06/2013	1.143.000,00	730.861,43	14
TOTAL		4.962.304,00	3.173.015,39	

Identificação fotográfica dos pivôs (cultura e soja em fase avançada)





Identificação fotográfica das e estruturas instaladas

Residências Faz. N. Sra. Graças



Residências Faz. Palmeiras



Galpões Fazenda N. Sra. Graças



Galpões Fazenda Palmeiras



R. elétrica Faz N. Sra. Graças



Rede elétrica Faz. Palmeiras



Pastagens Faz N. Sra. Graças



Pastagens Faz. Palmeiras



PISCINÃO PARA ARMAZENAMENTO DE ÁGUA/IRRIGAÇÃO



RESUMO DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL - R\$		
Descrição	Tipo de patrimônio	Valor Total R\$
Cercas de arame - Faz. N. Sra. Graças	Estrutura	83.922,00
Cercas de arame - Faz. Palmeiras	Estrutura	35.460,00
Currais e Galpões - Faz. N. Sra. Graças	Estrutura	55.503,41
Currais e Galpões - Faz. Palmeiras	Estrutura	195.497,61
Fazenda N. Sra. das Graças	Imóvel Rural	47.586.043,67
Fazenda Palmeiras	Imóvel Rural	35.250.151,67
Galpão comercial na Rua Joaquim Brochado	Imóvel Urbano	1.997.738,57
Pastagens - Faz. N. Sra. Graças	Pastagens	395.136,00
Pastagens - Faz. Palmeiras	Pastagens	367.424,00
Piscinão para Irrigação - Faz. N. Sra. das Graças	Estrutura	1.092.000,00
Pivôs centrais	Estrutura	3.173.015,39
Prédio residencial/Cial. na Rua Herculado O. e Silva	Imóvel Urbano	1.958.359,79
Rede de energia - Faz. N. Sra. das Graças	Estrutura	1.080.000,00
Rede de energia - Faz. Palmeiras	Estrutura	495.000,00
Residência na Rua Virgílio J. Oliveira	Imóvel Urbano	2.589.578,86
Residências na área Rural - Faz. N. Sra. Graças	Imóvel Rural	143.123,85
Residências na área Rural - Faz. Palmeiras	Imóvel Rural	175.036,32
Veículos, máquinas e equipamentos agrícolas	Máq. Veic. e Impl. Agríc.	2.154.394,00
TOTAL		98.827.385,13



X - ENCERRAMENTO

De acordo com o anteriormente exposto e com base em pesquisa de imóveis de natureza intrínsecas e semelhantes, através do Método de Comparativo Direto de Dados de Mercado e por meio de técnicas de homogeneização normatizadas, método evolutivo de valorização, entre outros, para a determinação do valor considerando as tendências e flutuação do mercado de imóveis, os Bens de propriedade do Sr. **PAULO CESAR RIBEIRO**, situados na Região de Unaí (MG), de acordo com as suas características, **são por nós avaliados, para Valor de Mercado, em R\$ 98.827.385,13 (noventa e oito milhões, oitocentos e vinte e sete mil, trezentos e oitenta e cinco reais e treze centavos), à vista, podendo variar para cima ou para baixo, em razão da oscilação da comercialização futura e condições de negociações,** considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem os bens avaliados e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

Importante salientar que a “CASCALHEIRA” da Fazenda Palmeiras, não foi valorizada neste LAUDO, pois para tanto se faz necessário elaborar o VALUATION (avaliação de empresa ou negócio), da área que pode agregar um valor econômico muito expressivo para o patrimônio do solicitante deste LAUDO, lembrando que em anos anteriores, ocorreram faturamentos para a Prefeitura Municipal de Unaí (MG) com valores superiores a R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) anuais, e que, com a implantação do futuro anel viário da cidade, esse faturamento deverá duplicar, já que essa “cascalheira”, conforme pesquisa realizada, é a única certificada no município de Unaí.

Unaí (MG), 10 de janeiro de 2023.

JAIR CEZAR PIRES
AVALIADOR DE IMÓVEIS
CRECISP 115521-F CNAI 11872 DF



ANEXOS



JAIR CEZAR PIRES (mini currículo)

Perito Avaliador de Imóveis, especializado em Economia, Controladoria, Planejamento agroindustrial, dimensionamento de frota e cálculos de viabilidade Econômico e Financeira;

Gestor de Transações Imobiliárias, Corretor pelo CRECI/CONFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis.

Perito avaliador de Imóveis pelo CNAI – Cadastro Nacional dos Avaliadores de Imóveis;

Graduado em Ciências Contábeis pela Faculdade Anhanguera - UNIDERP.

Técnico em Mecânica pelo CECAP/CRECI – Centro de Capacitação Profissional – Ribeirão Preto,

Pós-Graduado em Gestão de Tecnologia Industrial Sucreenergética – MTA – Master Of Technology Administration - CCA/Ufscar.

Pós-Graduando em Finanças, Auditoria e Controladoria pela Faculdade Anhanguera - Uniderp

Jair Pires
(16) 99208-3143



Mapa da Fazenda Palmeiras

Título		Folha	
Levantamento Planimétrico Cadastral		Única	
PROPRIEDADE: Fazenda Palmeiras PROPRIETÁRIO: Paulo César Ribeiro MUNICÍPIO(S): Unai COMARCA(S): Unai ESTADO UF: MG CARTÓRIO: Cartório MAT./TRANS.: CÓDIGO INCRA: ÁREA TOTAL (ha): 576.5619 PERÍMETRO (m): 13.310,67 DATA: 08/10/2018 ESCALA: 1 / 12.000			
Quadro de Áreas e Parcelas:		Quadro de Assinaturas:	
Serra 208.2424 ha Paulo 114.8252 ha Cerrado 15.7527 ha Área Cascaheira DNPM 60.5396 ha Campo/Cerrado 103.3931 ha Campo/Paulo 73.1350 ha Estrada 0.6387 ha 576.5619 ha		Prop: Paulo César Ribeiro Prop. Tit.: Vinício José Vieira Engenheiro Agrônomo ART: 1420180000004805293	

Prefeitura Municipal de Unai
 Estado de Minas Gerais

LICENÇA ESPECÍFICA
 Nº 002/2017

PROCESSO: 02173/2017 Unai-MG, 17 de fevereiro de 2017

O Prefeito Municipal de Unai, Minas Gerais, no uso de suas atribuições legais, especialmente o disposto nos artigos 171 e seguintes do Código de Posturas Municipal e o disposto no artigo 3º da Lei nº 6.567, de 24 de setembro de 1978, obedecidas as disposições constantes na Portaria nº 155, de 12 de maio de 2016, publicada no D.O.U. de 17 de maio de 2016, do Diretor Geral do Departamento Nacional de Produção Mineral CONCEDE à empresa Paulo César Ribeiro – ME, CNPJ 21.067.209/0001-42, **LICENÇA ESPECÍFICA** para extração de areia, cascalho e saibro para uso na construção civil, referente a uma área de 48,99 ha, cujo imóvel é de propriedade de Paulo César Ribeiro, CPF 877.321.146-04, situado na Fazenda Palmeiras, Zona Rural, Município de Unai, Estado de Minas Gerais, conforme matrícula nº 13.130 do Cartório de Registro de Imóveis de Unai.

Memorial Descritivo
 A área de extração possui 48,99 ha e é delimitada por uma poligonal de 20 lados, que tem o vértice nº 1 coincidente com o ponto de amarração de coordenadas geodésicas, DATUM WGS 84, latitude -16°16'35"090 e longitude -46°48'08"090.

José Gomes Brandão
Prefeito Municipal

Cátia Regina de Freitas Rêha
Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Desenvolvimento Sustentável

A natureza fez o produto, a gente está aumentando o prazo de validade. RECLICLAR É PRECISO!
 Mãos a obra pelo Planeta!

