

**EXCELENTÍSSIMO SR DR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL E DA INFÂNCIA E DA JUVENTUDE DE CARMO DO PARANAÍBA - MG.**

**Processo nº 5001809-61.2020.8.13.0143**

*\* Apresentação do Plano de Recuperação Judicial*

**ANA MARIA MENEZES MENDONÇA, JOSÉ EDUARDO MENEZES MENDONÇA, CARLOS HENRIQUE MENEZES MENDONÇA e VASCOIR VALTER DAMACENA**, por seus advogados infra-assinados nos autos do pedido de **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, vêm respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 53 da Lei de Recuperações Judiciais e Falências com as alterações trazidas pela Lei 14.112/2020 para apresentarem, tempestivamente, seu Plano de Recuperação Judicial, consubstanciado nos documentos anexos.

Nestes termos;  
Pedem deferimento e j.

De São Paulo para Carmo do Paranaíba, 23 de abril de 2021.

**MARCOS PELOZATO HENRIQUE**  
OAB/SP 273.163

**GABRIEL BATTAGIN MARTINS**  
OAB/SP 174.874





---

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL** para apresentação nos autos do Processo nº 1000132-41.2020.8.26.0260, em trâmite na **Vara Civil da Comarca de Carmo do Paranaíba - MG**, , instaurado por **ANA MARIA MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresária individual rural inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.778.488/0001-92 e no CPF/MF sob o nº 160.943.956-20, com Inscrição Estadual nº 003784824.00.29, **JOSÉ EDUARDO MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.899.043/0001-60 e no CPF/MF sob o nº 046.124.246-03, com Inscrição Estadual nº 003794965.00-10, **CARLOS HENRIQUE MENEZES DE MENDOÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.924.463/0001-50 e no CPF/MF sob o nº 070.345.666-07, com Inscrição Estadual nº 003796694.00-55 e **VASCOIR VALTER DAMACENA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.780.599/0001-33 e no CPF/MF sob o nº 211.707.701-34, com Inscrição Estadual nº 003788247.00-23, todos domiciliados na Fazenda Lenheiros, s/nº - Zona Rural - Carmo do Paranaíba - MG - CEP 38840-000, com endereço eletrônico [j5ema@hotmail.com](mailto:j5ema@hotmail.com), denominados como "**GRUPO MENEZES**", consoante a Lei nº 11.101/2005, em atendimento aos artigos 53 e seguintes.

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL NA FORMA DA LEI 11.101/2005, ELABORADO PELA EMPRESA:**

**Value Assessoria de Negócios e Gestão Empresarial Ltda.**

---

Al. Apetubás, 403 – Alphaville 10 – Santana de Paranaíba SP – CEP: 06540-060 – Fone: 55 11 4153-5836





**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - “PRJ” de ANA MARIA MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresária individual rural inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.778.488/0001-92 e no CPF/MF sob o nº 160.943.956-20, com Inscrição Estadual nº 003784824.00.29, **JOSÉ EDUARDO MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.899.043/0001-60 e no CPF/MF sob o nº 046.124.246-03, com Inscrição Estadual nº 003794965.00-10, **CARLOS HENRIQUE MENEZES DE MENDOÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.924.463/0001-50 e no CPF/MF sob o nº 070.345.666-07, com Inscrição Estadual nº 003796694.00-55 e **VASCOIR VALTER DAMACENA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.780.599/0001-33 e no CPF/MF sob o nº 211.707.701-34, com Inscrição Estadual nº 003788247.00-23, todos domiciliados na Fazenda Lenheiros, s/nº - Zona Rural - Carmo do Paranaíba - MG - CEP 38840-000, com endereço eletrônico j5ema@hotmail.com, doravante denominados simplesmente como “**GRUPO MENEZES**”





## ÍNDICE

- 1 Siglas e Abreviaturas**
- 2 Considerações Iniciais**
- 3 Histórico do GRUPO MENEZES**
- 4 Razões da crise que conduziram à Recuperação Judicial**
  - 4.1 Medidas tomadas para reduzir os impactos da Crise
- 5 Relevância Social do GRUPO MENEZES**
- 6 Plano de Recuperação**
  - 6.1 Cenários para a Reestruturação
  - 6.2 Plano de Reestruturação Operacional
  - 6.3 Meios de Recuperação
- 7 Dos Credores**
- 8 Detalhamento das Propostas de Pagamento aos Credores**
  - 8.1 Credores Trabalhistas Classe I
    - 8.1.1 Credores Trabalhistas – Privilégio Especial
    - 8.1.2 Credores Trabalhistas Ilíquidos
  - 8.2 Credores com Garantias Reais
  - 8.3 Credores Quirografários - Classe III
    - 8.3.1 Credores Quirografários
    - 8.3.2 Credores Quirografários com valores inferiores a R\$20.000,00”
  - 8.4 Credores EPP e ME – Empresas de Pequeno Porte e Micro Empresas
- 9 Condições de Pagamentos e Extraconcursais Aderentes**
- 10 Da venda de Bens**
  - 10.1 Móveis
  - 10.2 Imóveis





**11 Da baixa das Ações Judiciais e Restrições**

**12 Disposições Gerais**

**13 Conclusão**

**14 Anexos**





## 1. Siglas e Abreviaturas:

*TJMG*: Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais;

*LRF*: Lei de Recuperação Judicial e Falência – Lei 11.101/2005;

*Créditos Incontroversos*: Valores relacionados pela empresa no Quadro Geral de Credores;

*Créditos Controversos*: Valores que se sujeitarão à Recuperação Judicial ainda pendentes de liquidação;

*UPI*: Unidade Produtiva Isolada – Venda de parte do ativo do Grupo para Investidor interessado. Modalidade de transferência de propriedade livre de responsabilização do Comprador pelo passivo das Recuperandas.





## 2. Considerações iniciais:

Considerando que os sócios do Grupo Menezes, são proprietários de 03 (três) Fazendas no Município de Carmo do Paranaíba - MG, a Fazenda Lenheiros com 250 ha e a Fazenda São Bento com 26 ha e a Fazenda Varjão com 268 ha.

São 90 ha (noventa hectares) de café, com produção anual de 3000 sacas beneficiadas, 7.500 (sete mil e quinhentos) litros de leite por dia, com 220 (duzentos e vinte) vacas em lactação, além do gado de corte atualmente com 153 cabeças, mas com potencial para criação de 500 (quinhentas) cabeças de gado.

Considerando que em 28 de setembro de 2021, o grupo ajuizou, perante o Juízo da Recuperação, pedido de recuperação judicial, cujo processamento foi deferido por meio de decisão judicial proferida no dia 24 de fevereiro de 2021 e publicada no Diário Oficial do Estado de Minas Gerais no dia 25 de fevereiro de 2021, conforme ID 2470496549;

Considerando que o Plano cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da LRF, uma vez que (i) é demonstrada a viabilidade econômica do GRUPO MENEZES; (ii) são discriminados, de maneira pormenorizada, os meios de recuperação a serem empregados; e (iii) é acompanhado do laudo-econômico financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda;

O **GRUPO MENEZES**, submete o seu Plano à apreciação dos credores e à homologação judicial, nos termos que se seguem.





### 3. Histórico das atividades do GRUPO MENEZES:

A família Menezes se dedica ao agronegócio há mais de um século. A paixão pelo Leite, a Sra. Ana Maria herdou de seu Pai, José Menezes da Silva (Juca), respeitado criador de Gado Gir Leiteiro.

Juca como era chamado pelos amigos, ganhou muitos prêmios, por onde expunha os animais.

A Sra. Ana Maria, herdando esta paixão e apreço pela pecuária leiteira, fez do leite um grande negócio, saindo de uma produção de 500 litros de leite dia, em 1992, para 7.500 litros de leite ao dia, com expectativas de atingir 10.000 litros de leite ao dia, já no ano de 2022.

Os primeiros registros de café na Fazenda Lenheiros, na Comarca de Carmo do Paranaíba, datam de 1925, para abastecer o consumo da fazenda.

O negócio de Café, veio definitivamente em 1984 com Valdir Alvares de Mendonça (marido da Sra. Ana Maria) com a plantação de 10 ha (dez hectares). Já a Recuperanda Ana Maria Menezes Mendonça é a matriarca a frente da fazenda, em 1988 com a falecimento precoce do marido, ela teve que aprender a lidar com o café para cuidar dos filhos, também em Recuperação Judicial, José Eduardo e Carlos Henrique, na época com 8 e 2 anos, respectivamente.

A Recuperanda Ana Maria, jamais pensou em vender a propriedade, ao invés disso, foi buscar capacitação. Hoje, a Recuperanda Ana Maria conta com o auxílio do Vascoir Valter Damasceno, também parte do Grupo em Recuperação Judicial e com os filhos, engenheiros agrônomos, que hoje dividem com ela as tarefas.

Com este breve panorama, é indiscutível a importância social e econômica dos produtores rurais, ora Requerentes, para o município Carmo do Paranaíba e região.







#### 4. Razões que conduziram à Recuperação Judicial:

Segundo o entendimento do respeitado doutrinador FÁBIO ULHOA COELHO<sup>1</sup>, a crise do empresário, e, conseqüentemente, da sua empresa, pode ser classificada da seguinte forma: (i) Crise econômica: é aquela relacionada à retração nos negócios desenvolvidos pelo empresário; (ii) Crise financeira: é aquela relacionada à falta de liquidez, ou seja, falta de possibilidade de efetuar pagamentos; e (iii) Crise patrimonial: é a insolvência, ou seja, o passivo maior que o ativo.

Como vem sendo amplamente divulgado pela imprensa nacional, a economia brasileira, que passou nos últimos anos por uma severa crise econômica, vinha se recompondo de uma recente crise político-fiscal, desagua em avassaladora crise sanitária mundial, que traz consigo efeitos inimagináveis e imprevistos à economia interna e externa.

O GRUPO MENEZES, foi levado a uma situação que os obrigaram a ajuizar pedido de recuperação judicial em razão também de adversidades climáticas, que afetaram a quantidade e a qualidade do café, o que, por sua vez, prejudicou, no mesmo período, o cumprimento das obrigações pactuadas. Como se verá abaixo, esses são, em resumo, os fatos que levaram os Requerentes a se socorrer, neste momento, da recuperação judicial.

As condições climáticas verificadas nos últimos anos interferiram negativamente na produção do café, reduzindo consideravelmente a sua quantidade e qualidade e, por conseguinte, o preço da saca. Uma série de adversidades climáticas inesperadas e consecutivas, tais como estiagem e calor excessivo no cerrado mineiro, além da ocorrência em chuvas de granizo nos anos de 2017 e 2018, reduzindo a produção em 40% nas lavouras atingidas, e, impossibilitaram a recuperação nas safras seguintes, fazendo com que as perdas se acumulassem exponencialmente.

---

<sup>1</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Comentários à Lei de Falências e de Recuperação de Empresas - 11ª Ed. 2016.





Não bastasse isso, os investimentos mais elevados neste setor agrícola são aqueles realizados com tecnologia, como, por exemplo, de irrigação da plantação e mecanização da colheita, que objetivam a diminuição do custo de produção a longo prazo. Para tanto, o **GRUPO MENEZES**, celebrou contratos de venda futura de café, a fim de que pudessem arcar com tais custos sem prejudicar o dia-a-dia do negócio. Tal atitude, fez com que o Grupo não se beneficiasse da variação positiva no preço do café, o que, embora não possa ser considerado “prejuízo”, representou grande perda à Recuperanda, que já vinha sofrendo com o custo de produção, que superava o valor de venda.

Não se pode deixar de citar também os reflexos negativos advindos com as medidas de enfrentamento a pandemia do Covid-19 que só agravou a situação financeira precária do **GRUPO MENEZES**.

Neste cenário que se apresenta a Recuperanda, apesar das dificuldades momentâneas, são econômica e financeiramente superáveis e viáveis, com plenas condições de se reerguer. Com o processo recuperacional, os produtores rurais pretendem continuar em operação e renegociar as suas dívidas, de modo a cumprir as obrigações, previstas no presente Plano de Recuperação Judicial.

#### **4.1. Medidas tomadas para reduzir os impactos da Crise:**

Como forma de adequar a atual estrutura de custos fixos à retração de mercado, a Recuperanda está efetuando o arranquio de 30 há (hectares) de Café, que atualmente se encontram-se antigas e com pouco produtividade.

Esta área será irrigada à partir de 2023 por aspersão, onde serão produzidos milho e soja para silagem, com objetivo de reduzir os custos com alimentação do rebanho.





Será efetuada ainda a ampliação da irrigação da Lavoura de Café em 14 hectares, ainda em 2021. Com estas iniciativas, pretende-se o aumento da produtividade em até 20 Sacas por ha., das atuais 32 Sacas por ha. para, 46 sacas por ha., já no ano de 2024, trazendo uma redução ainda em 30% no custo de produção na saca de café.

Pretende-se o aumento das atuais 220 vacas em lactação para 300 em início de 2022, aumentando a produção dos atuais 7.500 litros de leite dia para 10.000 litros/dia.

Estas medidas em conjunto, impactarão em 34% de aumento de faturamento e 67% na margem operacional, considerando que não haverá aumento nos custos fixos do GRUPO MENEZES, proporcionando assim efetuar o repagamento das dívidas contraídas junto aos Credores.

## **5. Relevância Social do GRUPO MENEZES:**

O GRUPO MENEZES não possui apenas uma relevância econômica, mas também social para a região de Carmo do Paranaíba.

### **Segundo o SEBRAE:**

Conforme tabela abaixo, **o demonstrativo** para cada ha de café produzido ( grupo tem 90 ha) na cadeia de valor e empregos gerados:

DESCRIÇÃO	Valor /hectare (R\$/ha)	Valor Grupo (R\$)
IMPOSTOS	R\$ 1.348,61	R\$ 121.374,90
SALÁRIOS E LUCROS	R\$ 8.542,19	R\$ 768.797,10
Empregos Diretos e Indiretos	1,63	147





Para cada cabeça de Gado Leiteiro em produção, na cadeia de valor do leite e empregos gerados:

DESCRIÇÃO	VALOR / VACA	VALOR GRUPO
IMPOSTOS	R\$ 1.203,31	R\$ 336.926,80
SALÁRIOS E LUCROS	R\$ 9.282,18	R\$ 2.599.010,40
Empregos Diretos e Indiretos	1,41	395

Assim, além dos motivos econômicos e de manutenção dos postos de trabalho, verifica-se que a preservação do **GRUPO MENEZES**, também possui um forte escopo social e de desenvolvimento do município de Carmo do Paranaíba e região, o qual deve ser ponderado pelo Poder Judiciário e por todos os envolvidos no processo recuperacional.

## 6. Plano de Recuperação Judicial:

No contexto dessa crise e diante das dificuldades econômicas e financeiras enfrentadas, na Pandemia, o **GRUPO MENEZES**, apresentou pedido de Recuperação Judicial.

Conforme exposto nos autos da Recuperação Judicial, o **GRUPO MENEZES**, reúne as condições necessárias para superação, a longo prazo, da crise econômico-financeira vivenciada, e a Recuperação Judicial se insere no contexto de uma série de medidas para buscar seu efetivo soerguimento.

Dados melhores de confiança, emprego e investimento indicam que a crise Pandêmica, tende a arrefecer, considerando o avanço da vacinação da população no segundo semestre de 2021.





## 6.1. Cenários para a Reestruturação:

Tendo em vista a prioridade para recuperação das empresas, alguns cenários vêm sendo explorados, desde o pedido de Recuperação Judicial, para satisfazer as obrigações da empresa para com seus credores:

- Com a recuperação da economia o **GRUPO MENEZES**, espera retomar a rentabilidade, conforme demonstrado nas Projeções Financeiras, no segundo semestre de 2023, quando toda a estratégia implementada na reestruturação começa a apresentar o retorno.;
- Venda de ativos, equipamentos e veículos ociosos ou depreciados, para Capitalização da Empresa e uso em seu Capital de Giro e Reinvestimentos;
- Continuidade das operações com a reestruturação operacional e financeira: a companhia vem passando por uma reestruturação operacional, já em plena implementação, com aumento de produtividade e de Margem Operacional.

O objetivo da reestruturação é implementar um modelo de negócio rentável e sustentável, com geração operacional de caixa positiva, após a amortização dos custos e despesas geradas pela própria reestruturação. A continuidade das operações permitirá a maior geração de valor patrimonial para os credores, acionistas e partes interessadas.

O plano proposto a seguir busca otimizar estes cenários, aplicando parcialmente as soluções contempladas, de forma a maximizar o resultado para empregados, fornecedores, credores financeiros e acionistas.





## 6.2 Plano de Reestruturação Operacional:

Após o início de sua crise o **GRUPO MENEZES**, através de seus gestores e das consultorias contratadas, desenvolveram um plano de reestruturação financeiro-operacional baseado nas premissas elencadas nos meios de recuperação previstos e na lucratividade necessária para permitir a liquidação de seus débitos e a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo, o que depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da sua capacidade de geração de caixa.

As medidas identificadas no Plano de Reestruturação Financeiro-Operacional estão incorporadas a um planejamento fundamentado nas seguintes decisões estratégicas, entre outras:

### Área comercial

- Plano de ação para realização de parcerias estratégicas, visando minimizar riscos de perdas, pela oscilação de preços dos insumos e no preço das Sacas de café;
- Plano orçamentário ao final de cada ano;
- Desenvolvimento da visão comercial em total sinergia com a área financeira, visando a otimização dos resultados.

### Área Administrativa

- Programa de maximização do quadro funcional e de gasto com pessoal e horas extras, com redução de despesas fixas;
- Fortalecimento da política de recursos humanos para que contemple melhorias no processo de seleção, treinamento, valorização social e profissional dos colaboradores internos visando à redução do *turnover* e redução dos custos de pessoal;





- Fortalecimento organizacional e da responsabilidade estratégica de tomada de decisão para alcançar metas e assegurar a aderência das ações aos planos;

### Área Financeira

- Busca de novas linhas de crédito, para minimizar o risco cambial (Trava Cambial), adequadas ao planejamento operacional;
- Adequação de prazos de pagamento de fornecedores aos prazos de recebimento de clientes, buscando ajustar o ciclo financeiro e ciclo operacional;
- Implantação de um Plano Orçamentário, com acompanhamento sistemático do previsto e realizado e com revisões semestrais;
- Plano contínuo de redução dos custos fixos para melhoria da margem operacional;

### Área Operacional

- Reestruturação parcial da área operacional, com ampliação de Galpões para Lactação, áreas de plantio e Silos para armazenagem;
- Plano de ação para realização de parcerias estratégicas;
- Recuperação de fornecedores com preços mais competitivos;
- Avaliação para possível venda de equipamentos e veículos, ociosos ou depreciados.





### 6.3. Meios de Recuperação:

A Recuperanda, visando transpor a atual situação de crise e voltar a ter equilíbrio financeiro, possibilitando o pagamento aos seus credores e a manutenção dos empregos, gerando riqueza e trazendo benefício a todos os seus *stakeholders*, efetuou seu pedido de Recuperação Judicial.

Após o pedido de Recuperação Judicial, podendo readequar suas atividades e efetuar todas as medidas necessárias para equalização de suas entradas e saídas de caixa, a Recuperanda vem revendo diversos quesitos vitais em suas atividades.

Por estes motivos, e para que seja possível dar prosseguimento à revitalização das atividades, trazendo apenas ações benéficas aos credores, após a aprovação deste plano de recuperação judicial, fundamentada no artigo 50 da Lei de Recuperações Judiciais e Falência com a nova redação dada pela Lei 14.112/2020, as Recuperandas ficam autorizadas pelos seus credores a buscarem os mais viáveis meios de recuperação, tais como:

- I - Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- II - Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de quotas societárias, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; constituição de UPI - Unidade Produtiva Isolada;
- III - Associação com investidores estratégicos;
- IV - Arrendamento da atividade produtiva da Recuperanda;







V- Alienação de quaisquer ativos ociosos ou depreciados, de propriedade da Recuperanda, para capitalização da empresa ou reinvestimentos nas Fazendas;

VI- Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiros;

## 7. Dos credores:

Estarão sujeitos aos efeitos do processo e, portanto, serão pagos na forma deste Plano, os credores, pessoas físicas ou jurídicas detentoras de créditos existentes a época do pedido de recuperação judicial, ou aqueles que venham a ser reconhecidos judicialmente ou por decisão arbitral, ainda que em data posterior ao ajuizamento da Recuperação Judicial, desde que os fatos que lhes derem origem tenham ocorrido anteriormente à impetração da Recuperação Judicial.

Os credores poderão ceder seus respectivos créditos desde que: (i) a cessão seja comunicada ao Juízo da Recuperação; (ii) os respectivos cessionários recebam e confirmem o recebimento de cópia do PRJ, reconhecendo que, quando da sua aprovação, o crédito cedido estará sujeito a suas cláusulas, sob pena de a cessão ser reputada ineficaz em relação ao devedor da obrigação cedida.

A obrigação da informação da conta para depósito é de cada credor e deve ser informada em até 15 dias da data prevista para pagamento. O não pagamento por falta de informação não será considerado descumprimento do plano.





## DETALHAMENTO DAS PROPOSTAS DE PAGAMENTO AOS CREDORES

### 8. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

#### 8.1 CREDORES TRABALHISTAS - CLASSE I

##### 8.1.1 **Credores com Privilégio Especial - Trabalhista**

Figuram nesta categoria os trabalhadores habilitados no processo de recuperação judicial do **GRUPO MENEZES**, desde que seus créditos não estejam prescritos.

- i) O valor incontroverso de cada trabalhador, será adimplido em até 12 meses, respeitado o limite do artigo 83, I, da Lei 11.101/2005, contados do trânsito em julgado da homologação da habilitação do crédito na Recuperação Judicial, sendo que os fatos geradores do aludido crédito devem se referir a período anterior ao pedido de Recuperação Judicial.
- ii) Os créditos inseridos neste item serão reajustados à taxa de 2% a.a. (Dois por cento ao ano) e **tal correção incidirá desde o pedido da Recuperação Judicial ou após a homologação da inserção do respectivo crédito líquido na Recuperação Judicial.**





### 8.1.2

### Créditos Trabalhistas Ilíquidos.

Figuram nesta categoria os ex-funcionários que tenham saído – ou não – do **GRUPO MENEZES** e tenham ajuizado Reclamações Trabalhistas em face dela, havendo, em tais ações, a provisão para liquidações futuras.

São também abrangidos os credores que ingressem futuramente com demandas trabalhistas contra o **GRUPO MENEZES**, desde que os fatos que fundamentem as demandas sejam pretéritos ao pedido de recuperação.

O valor do crédito dos credores desta Classe, será objeto das seguintes condicionantes:

- i) Os credores que demandarem ação trabalhista, quer estejam em fase de conhecimento, em grau de recurso ou trânsito em julgado, mas ainda pendentes de liquidação, terão seus créditos devidamente adimplidos **em 12 (Doze) meses, após 06 (seis) meses de carência**, respeitado o limite do artigo 83, I, da Lei 11.101/2005, contados da homologação da habilitação do crédito na Recuperação Judicial, sendo que os fatos geradores do aludido crédito devem se referir a período anterior ao pedido de Recuperação Judicial..
- ii) Os créditos inseridos neste item serão reajustados à taxa de 2% a.a. (Dois por cento ao ano) e **tal correção incidirá desde o pedido da Recuperação Judicial ou após a homologação da inserção do respectivo crédito líquido na Recuperação Judicial.**





## 8.2 CREDORES COM GARANTIAS REAIS - CLASSE II

Esta categoria será composta por credores com Garantias Reais, detentores de créditos por pessoa física ou jurídica.

O valor do crédito dos Credores com Garantias Reais será objeto das seguintes condicionantes:

- i) Carência de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento de principal e de juros, contatos a partir da Homologação do PRJ;
- ii) Pagamento em 34 (Trinta e quatro) parcelas semestrais e proporcionais a cada credor a partir do período estabelecido de carência, referente a 90% do Valor Homologado no Quadro Geral de Credores;
- iii) Estes Credores terão **10% (dez por cento) de deságio**, sobre o valor homologado no Quadro Geral de Credores;
- iii) Os créditos inseridos neste item serão reajustados à taxa de 2% a.a. (Dois por cento ao ano) e **tal correção incidirá desde o pedido da Recuperação Judicial ou após a homologação da inserção do respectivo crédito líquido na Recuperação Judicial;**





### 8.3 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE III

Figuram nesta categoria todos os credores sem garantias e aqueles que propuserem futuramente demandas judiciais em face da Recuperanda referentes a fatos pretéritos à propositura da Recuperação Judicial.

Estarão excetuados da “Categoria Geral” de credores quirografários, que foram detentores de **crédito de até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, o qual se submeterá à forma de pagamento prevista no item posterior.

O valor do crédito dos credores quirografários da Subclasse 2 “Categoria Geral” será objeto das seguintes condicionantes:

- i) Carência de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento de principal e de juros, contatos a partir da Homologação do PRJ;
- ii) Pagamento em 34 (trinta e quatro) parcelas semestrais e proporcionais a cada credor a partir do período estabelecido de carência, referente a 90% do Valor Homologado no Quadro Geral de Credores;
- iii) Estes Credores terão **10% (dez por cento) de deságio**, sobre o valor homologado no Quadro Geral de Credores;
- iv) Os créditos inseridos neste item serão reajustados à taxa de 2% a.a. (Dois por cento ao ano) e **tal correção incidirá desde o pedido da Recuperação Judicial ou após a homologação da inserção do respectivo crédito líquido na Recuperação Judicial;**





### 8.3.1 CREDORES QUIROGRAFÁRIOS - CRÉDITOS ATÉ R\$20.000,00

Com objetivo de se evitar pagamentos mensais com valores ínfimos, os credores desta Classe III – Quirografários, que sejam titulares de saldo de crédito que não ultrapassem o valor de **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, podem se manifestar por escrito à Recuperanda ou nos próprios autos da Recuperação Judicial em até 30 (trinta) dias o interesse em ter o pagamento do seu crédito.

Para aqueles credores desta classe, cujo crédito seja maior do que **R\$ 20.000,00 (vinte mil reais)**, para poder receber na forma proposta abaixo, este (credor) deverá quando da formalização da sua intenção, renunciar expressamente ao montante correspondente à diferença entre o valor do seu crédito e o valor proposto neste PRJ.

O valor do crédito dos credores quirografários Classe III, com valores inferiores a R\$20.000,00, será objeto das seguintes condicionantes:

- i) Carência de 24 (vinte e quatro) meses para pagamento de principal e de juros, contatos a partir da Homologação do PRJ;
- ii) Pagamento em 06 (seis) parcelas semestrais e proporcionais a cada credor a partir do período estabelecido de carência, referente a 80% do Valor Homologado no Quadro Geral de Credores;
- iii) Estes Credores terão **20% (vinte por cento) de deságio**, sobre o valor homologado no Quadro Geral de Credores;
- iv) Os créditos inseridos neste item serão reajustados à taxa de 2% a.a. (Dois por cento ao ano) e **tal correção incidirá desde o pedido da Recuperação**





Judicial ou após a homologação da inserção do respectivo crédito líquido na Recuperação Judicial;

#### 8.4 CREDORES EPP E ME - CLASSE IV EMPRESAS DE PEQUENO PORTE E MICRO EMPRESAS

Figuram nesta categoria todos os credores sem garantias, que sejam classificados como EPP e ME, e, aqueles que propuserem futuramente demandas judiciais em face da Recuperanda referentes a fatos pretéritos à propositura da Recuperação Judicial.

O valor do crédito dos credores EPP e ME, será objeto das seguintes condicionantes:

- i) Os credores enquadrados na categoria de “Empresa de Pequeno Porte” e “Microempresas” terão seus créditos liquidados no prazo de até **12 (Doze) meses** da homologação deste Plano de Recuperação Judicial “PRJ”.
- ii) Os créditos inseridos neste item serão reajustados à taxa de 2% a.a. (Dois por cento ao ano) e **tal correção incidirá desde o pedido da Recuperação Judicial ou após a homologação da inserção do respectivo crédito líquido na Recuperação Judicial.**





## 9 CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - EXTRACONCURSAIS ADERENTES

Os credores que não se submetem aos efeitos da recuperação judicial, **por sua natureza ou tempo do fato gerador** poderão optar por serem pagos na forma explicitada neste Plano por meio da assinatura de Termo de Adesão e estarão sujeitos às condições previstas no tópico 8 deste PRJ, considerando a natureza do seu crédito (Trabalhista, Garantia Real, Quirografário ou EPP/ME, nas suas respectivas sub classes).

### 10 Da venda de bens:

Para garantir os pagamentos e a composição de capital de giro para as atividades do **GRUPO MENEZES**, poderá ser necessária a venda dos patrimônios tidos como ociosos e não essenciais às atividades da Recuperanda. Para tanto todas eventuais Penhoras e Hipotecas incidentes sobre os ativos, serão baixadas, a partir da Homologação do presente PRJ (Plano de Recuperação Judicial), deixando os bens livres e desimpedidos de quaisquer ônus.

#### 10.1 **Da venda de bens móveis:**

Como já previsto no Plano de Recuperação Judicial, o **GRUPO MENEZES**, ratifica e melhor especifica a possibilidade de venda de veículos, máquinas e equipamentos.

- Os veículos, máquinas e equipamentos, poderão ser alienados, por encontrarem-se ociosos ou depreciados.







- Os recursos eventualmente obtidos serão integralmente utilizados para recomposição do fluxo de caixa da empresa, e reforço no capital de giro da empresa, ou ainda, reinvestimentos nas Fazendas, tudo comprovado e demonstrado através dos documentos pertinentes.

Vale destacar que a alienação dos bens móveis se justifica em razão da dificuldade em obter linhas de crédito junto ao mercado financeiro para empresas em Recuperação Judicial.

Portanto, a venda das máquinas, equipamentos e veículos é medida necessária para a recomposição do fluxo de caixa das Recuperandas, sendo certo que tal medida somente trará benefícios, uma vez que haverá a redução de custo financeiro pela utilização de capital de terceiros, permitindo o pagamento mais célere aos credores.

## 10.2 Da venda de bens Imóveis:

Levando em consideração o endividamento do **GRUPO MENEZES**, a venda de bens imóveis é medida que poderá ser utilizada como Capital de Giro ou como forma de propiciar o pagamento aos credores e ainda em investimentos que gerem novos negócios, que permitirá a continuidade da empresa:

- A venda dos bens imóveis do **GRUPO MENEZES**, ocorrerá pelo valor que o bem atinge no mercado, baseado na concorrência e lei de oferta e procura, considerando eventuais valorizações e depreciações.
- A consolidação da venda se dará, por autorização do Juízo Universal.





## **11 Da Baixa das Ações Judiciais e Restrições:**

Com a aprovação do presente PRJ (Plano de Recuperação Judicial), todas as execuções judiciais em curso serão extintas, assim como penhoras, constrições, e recursos garantidores bloqueados serão liberadas.

Serão ainda baixadas as inscrições em órgãos de proteção ao crédito, como Serasa, SPC (Serviço de Proteção ao Crédito), entre outros, assim como todas as anotações em cartórios de protestos, cujos fatos geradores tenham sido pretéritos ao pedido de Recuperação Judicial.

## **12 Disposições gerais:**

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresa e Falências”, garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira do **GRUPO MENEZES**.

Salienta-se que o Plano de Recuperação Judicial apresentado demonstra a viabilidade econômico-financeira da Recuperanda através das Projeções Financeiras, desde que as condições propostas para o pagamento aos credores sejam aceitas. Importante, ainda, destacar que um dos expedientes recuperatórios, ao teor do artigo 50 da referida Lei de Recuperação de Empresas, é a “reorganização administrativa”, medida que foi iniciada e encontra-se em implementação.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado onde o **GRUPO MENEZES** atua, aliado ao grande *know-how* adquirido ao longo dos anos, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado à efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação na geração de novos empregos, além do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.





### 13 CONCLUSÃO:

Este Plano de Recuperação Judicial, fundamentado no princípio *par conditio creditorum*, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obriga **GRUPO MENEZES** - em Recuperação Judicial, e todos os Credores a ele sujeitos, nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 584, inciso III, do caput da Lei 5.869/1973.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial.

Este Plano de Recuperação Judicial, demonstra que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que as Recuperandas se mantenham como empresas viáveis e rentáveis, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, manter-se-ão as garantias dos coobrigados.





O presente plano, desenvolvido para atender, dentre outras coisas, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal, as regras de ordem pública e a Lei nº 11.101/2005, também proporciona aos Credores maiores benefícios com sua implementação, pois a proposta ora detalhada não agrega risco adicional.

Carmo do Paranaíba, 23 de abril de 2021.

**ANA MARIA MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**JOSÉ EDUARDO MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**CARLOS HENRIQUE MENEZES DE MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**VASCOIR VALTER DAMACENA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**VALUE ASSESSORIA DE NEGÓCIOS E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA**

**Magnus Carvalho do Couto**

**CRA/SP N° 64.335**





## GRUPO MENEZES

### Laudo econômico-financeiro

(Artigo 53, III, da Lei Ordinária nº 11.101/2005)

**ANA MARIA MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresária individual rural inscrita no CNPJ/MF sob o nº 37.778.488/0001-92 e no CPF/MF sob o nº 160.943.956-20, com Inscrição Estadual nº 003784824.00.29, **JOSÉ EDUARDO MENEZES MENDONÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.899.043/0001-60 e no CPF/MF sob o nº 046.124.246-03, com Inscrição Estadual nº 003794965.00-10, **CARLOS HENRIQUE MENEZES DE MENDOÇA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.924.463/0001-50 e no CPF/MF sob o nº 070.345.666-07, com Inscrição Estadual nº 003796694.00-55 e **VASCOIR VALTER DAMACENA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, empresário individual rural inscrito no CNPJ/MF sob o nº 37.780.599/0001-33 e no CPF/MF sob o nº 211.707.701-34, com Inscrição Estadual nº 003788247.00-23, todos domiciliados na Fazenda Lenheiros, s/nº - Zona Rural - Carmo do Paranaíba - MG - CEP 38840-000, com endereço eletrônico [j5ema@hotmail.com](mailto:j5ema@hotmail.com), doravante denominados como "**GRUPO MENEZES**", em como objeto social a produção de leite e café, em 03 Fazendas de propriedade dos Sócios.

Sabe-se que, no cumprimento deste objeto social, demanda-se capital intensivo para geração do negócio, além de investimentos em tecnologia e em ativo imobilizado, o que contempla também máquinas e equipamentos.

Seus ativos são representados essencialmente por bens tangíveis, como imóveis terrenos das 03 Fazendas e benfeitorias, além de veículos e maquinários, cujas avaliações seguem anexas ao Plano de Recuperação Judicial, com **valores dos ativos estimados em R\$30.282.307,70**.

A Projeção de Resultados, que também segue anexa ao Plano de Recuperação Judicial, parte da realidade atual, com aplicação do Regime de Caixa, demonstrando a efetiva capacidade da empresa em arcar com os compromissos correntes. A referida projeção é traçada sobre o cenário esperado e dependente da estabilidade de preços das





comodities no cenário econômico nacional e internacional, não externando a posição dos administradores acerca de previsões otimistas ou pessimistas dos mercados nos anos seguintes.

Quanto às medidas necessárias à reestruturação da atividade empresarial das recuperandas, destacam-se a redução dos custos fixos para melhoria da margem operacional e melhoria dos processos para elevar as margens de contribuição. Está sendo efetuado para tanto, investimentos na lavoura de café com ampliação da irrigação da mesma, visando aumento na produtividade de sacas por hectare, como a ampliação na produção de leite de 7.500 litros /dia para 10.000 litros /dia, através de investimentos na quantidade de vacas em lactação, plantio de milho e soja para silagem, que com a implantação imediata de controles financeiros, de custeio, econômicos e de desempenho, terá melhor acompanhamento da performance da empresa.

No que atine ao plano de pagamento dos credores, demonstra-se que o pagamento do **Passivo Trabalhista, o valor líquido de responsabilidade direta** das Recuperandas, ocorrerão **em até 12 (doze) meses, da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial.**

Para os trabalhadores detentores de **valores ilíquidos**, advindos das habilitações futuras, ou seja, aqueles além da planilha apresentada pelas Recuperandas no Quadro Geral de Credores, serão pagos na medida em que forem homologados pelo Juízo Universal, **em até 12 (doze) meses, da homologação do presente Plano de Recuperação Judicial, após carência de 06 (seis) meses.**

Os **Credores com Garantias Reais** - serão pagos após carência de **24 (vinte e quatro) meses** da homologação do Plano de Recuperação Judicial, em **34 (vinte) parcelas semestrais, após o deságio de 10%** sobre o valor do crédito habilitado no Quadro Geral de Credores.

Os **Credores Quirografários** - serão pagos após **carência de 24 (vinte e quatro) meses** da homologação do Plano de Recuperação Judicial, em **34 (trinta e quatro) parcelas semestrais, após o deságio de 10%** sobre o valor do crédito habilitado no Quadro Geral de Credores. Contudo, são excepcionados desta forma de pagamento os credores quirografários que possuem crédito inferior a 20 (vinte) mil reais, que se optarem por aderirem a esta forma de pagamento, terão **20% de deságio e serão pagos em 06 (seis) parcelas semestrais, após 24 (vinte e quatro) meses de carência** da Homologação do "PRJ".

Os demais créditos - **Credores EPP e ME** - serão pagos serão pagos em **12 (doze) meses** após a Homologação do "PRJ".

Todos os Créditos das Classes I, II, III e IV, **serão corrigidos a taxa de 2% (dois por cento) ao ano**, a partir do pedido da Recuperação Judicial.





A carência inicial de 24 meses de pagamento aos Credores das Classes II e III, baseia-se nos investimentos necessários, neste período, descritos detalhadamente do PRJ e demonstrados nas Projeções Financeiras, com início de pagamento previsto para setembro de 2023, quando do retorno da venda das sacas de café, face ao investimento efetuado.

As Recuperandas poderão ainda, utilizar da venda de bens Móveis e Imóveis, alguns deles hoje onerados às Instituições Financeiras, para reforço de caixa, investimentos nas fazendas, ou ainda, pagamento a credores.

Constata-se, portanto, no presente Laudo o Lastro Patrimonial e Capacidade econômica-financeira do GRUPO MENEZES para liquidação dos débitos com os credores, de acordo com o Plano de Recuperação Judicial, a qual é corroborada pelas Projeções Financeiras.

Carmo do Paranaíba, 23 de abril de 2021.

VALUE ASSESSORIA DE NEGÓCIOS E GESTÃO EMPRESARIAL LTDA

Magnus Carvalho do Couto

CRA SP 64.335



PLANO DE CONTAS	2021	2022	2023	2024
<b>SALDO INICIAL</b>		R\$ 1.063.394,01	R\$ 1.776.799,91	R\$ 1.268.997,47
<b>RECEITAS LENHEIROS</b>				
<b>VENDA DE CAFÉ</b>	R\$ 1.500.542,11	R\$ 1.360.650,00	R\$ 1.616.400,00	R\$ 672.000,00
<b>VENDA DE LEITE</b>	R\$ 6.096.357,42	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00
<b>VENDA DE ANIMAIS</b>	R\$ 139.067,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
<b>ALUGUEL FAZ. PONTE FUNDA</b>	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	R\$ 7.855.966,53	R\$ 10.556.324,01	R\$ 11.525.479,91	R\$ 10.073.277,47
<b>DEPESAS</b>				
<b>ADMINISTRAÇÃO</b>	R\$ 29.767,94	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
<b>PRÓ - LABORE</b>	R\$ 559.920,94	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
<b>COMBUSTÍVEL</b>	R\$ 184.405,02	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00
<b>COMERCIALIZAÇÃO</b>	R\$ 28.800,05	R\$ 40.819,50	R\$ 48.492,00	R\$ 20.160,00
<b>CONSULTORIA</b>	R\$ 341.746,85	R\$ 233.534,64	R\$ 201.035,64	R\$ 190.202,64
<b>ENERGIA</b>	R\$ 220.800,02	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34
<b>IMPOSTOS E TAXAS</b>	R\$ 155.140,47	R\$ 106.563,75	R\$ 91.244,46	R\$ 79.115,56
<b>INSUMOS</b>	R\$ 3.983.642,77	R\$ 5.604.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00
<b>INVESTIMENTOS</b>	R\$ 474.005,93	R\$ 800.000,00	R\$ 1.350.000,00	R\$ 531.400,00
<b>MANUTENÇÃO</b>	R\$ 250.262,45	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70
<b>MÃO-DE-OBRA</b>	R\$ 549.384,70	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17
<b>OUTROS</b>	R\$ 14.695,38	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	R\$ 6.792.572,52	R\$ 8.779.524,10	R\$ 9.129.378,31	R\$ 8.259.484,41
<b>RESULTADO</b>	R\$ 1.063.394,01	R\$ 1.776.799,91	R\$ 2.396.101,61	R\$ 1.813.793,06
<b>PAGAMENTO DE DÍVIDA</b>	-	-	R\$ 250.000,00	R\$ 800.000,00
<b>JUROS</b>	-	-	R\$ 877.104,14	R\$ 292.368,05
<b>PAGAMENTO TOTAL</b>	-	-	R\$ 1.127.104,14	R\$ 1.092.368,05
<b>SALDO FINAL DE CAIXA</b>	R\$ 1.063.394,01	R\$ 1.776.799,91	R\$ 1.268.997,47	R\$ 721.425,01





**PROJEÇÕES DE FLUXO DE CAIXA**

2025	2026	2027	2028	2029	2030
R\$ 721.425,01	R\$ 684.637,88	R\$ 490.306,08	R\$ 215.874,43	R\$ 447.702,13	R\$ 415.488,89
R\$ 1.197.000,00	R\$ 954.900,00	R\$ 839.700,00	R\$ 1.427.400,00	R\$ 1.091.700,00	R\$ 1.427.400,00
R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
R\$ 10.050.705,01	R\$ 9.771.817,88	R\$ 9.462.286,08	R\$ 9.775.554,43	R\$ 9.671.682,13	R\$ 9.975.168,89
R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00
R\$ 35.910,00	R\$ 28.647,00	R\$ 25.191,00	R\$ 42.822,00	R\$ 32.751,00	R\$ 42.822,00
R\$ 124.120,88	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00
R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34
R\$ 159.662,01	R\$ 131.410,55	R\$ 115.766,39	R\$ 195.576,05	R\$ 149.987,99	R\$ 195.576,05
R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00
R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00
R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70
R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17
R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00
R\$ 8.289.699,09	R\$ 8.221.143,76	R\$ 8.202.043,60	R\$ 8.299.484,26	R\$ 8.243.825,20	R\$ 8.299.484,26
R\$ 1.761.005,92	R\$ 1.550.674,12	R\$ 1.260.242,48	R\$ 1.476.070,18	R\$ 1.427.856,94	R\$ 1.675.684,63
R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00
R\$ 276.368,05	R\$ 260.368,05	R\$ 244.368,05	R\$ 228.368,05	R\$ 212.368,05	R\$ 196.368,05
R\$ 1.076.368,05	R\$ 1.060.368,05	R\$ 1.044.368,05	R\$ 1.028.368,05	R\$ 1.012.368,05	R\$ 996.368,05
R\$ 684.637,88	R\$ 490.306,08	R\$ 215.874,43	R\$ 447.702,13	R\$ 415.488,89	R\$ 679.316,59



2031	2032	2033	2034	2035	2036
R\$ 679.316,59	R\$ 679.103,35	R\$ 974.931,05	R\$ 849.054,01	R\$ 651.335,70	R\$ 452.349,46
R\$ 1.091.700,00	R\$ 1.427.400,00	R\$ 902.700,00	R\$ 797.400,00	R\$ 776.700,00	R\$ 1.490.400,00
R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
R\$ 9.903.296,59	R\$ 10.238.783,35	R\$ 10.009.911,05	R\$ 9.778.734,01	R\$ 9.560.315,70	R\$ 10.075.029,46
R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00
R\$ 32.751,00	R\$ 42.822,00	R\$ 27.081,00	R\$ 23.922,00	R\$ 23.301,00	R\$ 44.712,00
R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00
R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34
R\$ 149.987,99	R\$ 195.576,05	R\$ 124.321,79	R\$ 110.022,05	R\$ 107.210,99	R\$ 204.131,45
R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00
R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00
R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70
R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17
R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00
R\$ 8.243.825,20	R\$ 8.299.484,26	R\$ 8.212.489,00	R\$ 8.195.030,26	R\$ 8.191.598,20	R\$ 8.309.929,66
R\$ 1.659.471,39	R\$ 1.939.299,09	R\$ 1.797.422,05	R\$ 1.583.703,75	R\$ 1.368.717,51	R\$ 1.765.099,81
R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00
R\$ 180.368,05	R\$ 164.368,05	R\$ 148.368,05	R\$ 132.368,05	R\$ 116.368,05	R\$ 100.368,05
R\$ 980.368,05	R\$ 964.368,05	R\$ 948.368,05	R\$ 932.368,05	R\$ 916.368,05	R\$ 900.368,05
R\$ 679.103,35	R\$ 974.931,05	R\$ 849.054,01	R\$ 651.335,70	R\$ 452.349,46	R\$ 864.731,76



2037	2038	2039	2040
R\$ 864.731,76	R\$ 907.963,92	R\$ 1.352.346,22	R\$ 1.427.578,38
R\$ 1.028.700,00	R\$ 1.490.400,00	R\$ 1.028.700,00	R\$ 1.490.400,00
R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00	R\$ 7.892.280,00
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00	R\$ 120.000,00
R\$ 10.025.711,76	R\$ 10.530.643,92	R\$ 10.513.326,22	R\$ 11.050.258,38
R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00	R\$ 35.000,00
R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00	R\$ 600.000,00
R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00	R\$ 203.000,00
R\$ 30.861,00	R\$ 44.712,00	R\$ 30.861,00	R\$ 44.712,00
R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00	R\$ 91.080,00
R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34	R\$ 258.194,34
R\$ 141.432,59	R\$ 204.131,45	R\$ 141.432,59	R\$ 204.131,45
R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00	R\$ 5.444.800,00
R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00	R\$ 531.400,00
R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70	R\$ 275.288,70
R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17	R\$ 604.323,17
R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00	R\$ 18.000,00
R\$ 8.233.379,80	R\$ 8.309.929,66	R\$ 8.233.379,80	R\$ 8.309.929,66
R\$ 1.792.331,96	R\$ 2.220.714,26	R\$ 2.279.946,42	R\$ 2.740.328,72
R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00	R\$ 800.000,00
R\$ 84.368,05	R\$ 68.368,05	R\$ 52.368,05	R\$ 36.368,05
R\$ 884.368,05	R\$ 868.368,05	R\$ 852.368,05	R\$ 836.368,05
R\$ 907.963,92	R\$ 1.352.346,22	R\$ 1.427.578,38	R\$ 1.903.960,68



# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**ASSOCAFÉ**  
ASSOCIAÇÃO DOS CAFEICULTORES DA  
REGIÃO DE CARMO DO PARANAÍBA



**Empresa Contratada:** Associação dos Cafeicultores da Região de Carmo do Paranaíba  
Rua Mirandópolis, 1.380 - Bairro Amazonas - CNPJ: 21.244.934/0001-49 - I.E Isento  
Carmo do Paranaíba - MG

**Engenheiro Agrônomo:** Cleber William Ribeiro do Amaral - CPF: 003.008-846-13 CREA 70068/D  
Telefone: (34) 9 9961-1789 - Email: cleberwribeiro@hotmail.com/ assocafe\_cp@hotmail.com

**Cliente:** José Eduardo Menezes Mendonça - CPF: 046.124.246-03

**Data da Vistoria:**  
12/04/2021

**Endereço/localização:** Rua Doutor Barcelos, 230 - Centro - Carmo do Paranaíba - MG  
Telefone: (34) 9 9146-5711

## 1. LOCALIZAÇÃO

1- **Faz. Variação - Matrícula:** 18.305 - Carmo do Paranaíba - MG

**Proprietário:** José Eduardo Menezes Mendonça - CPF: 046.124.246-03 - **Participação:** 50%  
Carlos Henrique Menezes Mendonça 070.345.666-07 50%

**Roteiro de Acesso:** Trevo de Carmo do Paranaíba, seguir BR 354 sentido Patos de Minas por +/- 3,41 km, entrar à direita e seguir por +/- 5,93 km na estrada de terra em frente, entrar à direita e seguir em frente novamente por +/- 2,32 km até a sede da propriedade.

**Latitude:** 18°55'18.28" S  
**Longitude:** 46°14'16.68" O

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (IS). DISCRIMINAÇÃO

MATRICULA	AREA TOTAL (HÁ)	(Descrição resumida do imóvel mais significativas)	Valor Venal (R\$)
18.305	89,05.56	A área apresenta latossolo vermelho amarelo, conta com topografia plana levemente ondulada, de boa fertilidade e excelente localização, própria para cereais e pastagem.	3.116.946,00
			3.116.946,00

### 2.1 - USO DAS TERRAS

Especificação	Área (ha)	Valor R\$
Culturas anuais	0,00.00	0,00
Culturas permanentes	0,00.00	0,00
Pastagens nativas	0,00.00	0,00
Pastagens formadas	89,05.56	3.116.946,00
Forrageiras para corte	0,00.00	0,00
Matas nativas	0,00.00	0,00
Capoeiras	0,00.00	0,00
Cerrado	0,00.00	0,00
Ocupadas com benfeitorias	0,00.00	0,00
Reserva	0,00.00	0,00
Outras		
<b>Total</b>	<b>89,05.56</b>	<b>3.116.946,00</b>

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas - CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba -MG  
Tel.: (34) 3851-2481

**Cleber William R. Amaral**  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D

Digitalizada com CamScanner

### 3. MÉTODO AVALIATÓRIO

Método expedito e tomando em conta o histórico de valores da região.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Mercado desaquecido
- Data da referência: 28/02/2021
- Valor de mercado: R\$3.116.946,00
- Com tendência de seguir o cenário Econômico Financeira Nacional

### 5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avalio o imóvel rural, matrícula 18.305 em R\$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por hectare. Portanto, de acordo com a área de 89,05.56 hectares, o imóvel é avaliado em R\$ 3.116.946,00 (três milhões cento e dezesseis mil novecentos e quarenta e seis reais).

### 6. CONCLUSÃO


A avaliação foi efetuada com dados mais próximos da realidade possível.

### 7. OBSERVAÇÃO


### 8. ANEXOS

- CCIR
- ITR

Carmo do Paranaíba – MG, 12 de Abril de 2.021.

  
Assinatura do Proprietário

Cieber William R. Arnaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70066/D

  
Assinatura do Agrônomo

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas – CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba –MG  
Tel.: (34) 3851-2481

Digitalizada com CamScanner

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**ASSOCAFÉ**  
ASSOCIAÇÃO DOS CAFEICULTORES DA  
REGIÃO DE CARMO DO PARANAÍBA



**Empresa Contratada:** Associação dos Cafeicultores da Região de Carmo do Paranaíba  
Rua Mirandópolis, 1.380 - Bairro Amazonas - CNPJ: 21.244.934/0001-49 - I.E Isento  
Carmo do Paranaíba - MG

**Engenheiro Agrônomo:** Cleber Wilhiam Ribeiro do Amaral - CPF: 003.008-846-13 CREA 70068/D  
**Telefone:** (34) 9 9961-1789 - **Email:** cleberwribeiro@hotmail.com/ assocafe\_cp@hotmail.com

**Cliente:** Ana Maria Menezes Mendonça - CPF: 160.943.956-20

**Data da Vistoria:**  
12/04/2021

**Endereço/localização:** Rua Frei Gabriel, 179 - Centro - Carmo do Paranaíba - MG  
**Telefone:** (34) 9 9961-1256

## 1. LOCALIZAÇÃO

- 1- **Faz. Lenheiros Lugar São Bento e Ponte Funda** - Matrícula: 18.825 - Carmo do Paranaíba - MG  
**Proprietário:** Ana Maria Menezes Mendonça - CPF: 160.943.956-20 - **Participação:** 100%

**Roteiro de Acesso:** Trevo de Carmo do Paranaíba, seguir BR 354 sentido Patos de Minas por +/- 3,41 km, entrar à direita e seguir por +/- 6,44 km na estrada de terra até a lavoura.

**Latitude:** 18°55'37.52" S  
**Longitude:** 46°14'57.09" O

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (IS). DISCRIMINAÇÃO

MATRICULA	AREA TOTAL (HÁ)	(Descrição resumida do imóvel mais significativas)	Valor Venal (R\$)
18.825	26,28.96	A área apresenta latossolo vermelho amarelo, conta com topografia plana levemente ondulada, de boa fertilidade e excelente localização, própria para cafeicultura, cereais e pastagem.	3.045.136,00
			3.045.136,00

### 2.1 - USO DAS TERRAS

Especificação	Área (ha)	Valor R\$
Culturas anuais	0,00.00	0,00
Culturas permanentes	25,00.00	3.000.000,00
Pastagens nativas	0,00.00	0,00
Pastagens formadas	1,28.96	45.136,00
Forrageiras para corte	0,00.00	0,00
Matas nativas	0,00.00	0,00
Capoeiras	0,00.00	0,00
Cerrado	0,00.00	0,00
Ocupadas com benfeitorias	0,00.00	0,00
Reserva	0,00.00	0,00
Outras		
<b>Total</b>	<b>26,28.96</b>	<b>3.045.136,00</b>

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas - CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba -MG  
Tel.: (34) 3851-2481

**Cleber Wilhiam R. Amaral**  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D

### 3. MÉTODO AVALIATÓRIO

Método expedito e tomando em conta o histórico de valores da região.

### 4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Mercado desaquecido
- Data da referência: 28/02/2021
- Valor de mercado: R\$3.045.136,00
- Com tendência de seguir o cenário Econômico Financeira Nacional

### 5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avalio o imóvel rural, matrícula 18.825 em R\$115.830,44 (cento e quinze mil oitocentos e trinta mil reais e quarenta e quatro centavos) por hectare. Portanto, de acordo com a área de 26,28.96 hectares, o imóvel é avaliado em R\$ 3.045.136,00 (três milhões quarenta e cinco mil cento e trinta e seis reais).

### 6. CONCLUSÃO

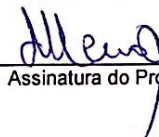
A avaliação foi efetuada com dados mais próximos da realidade possível.

### 7. OBSERVAÇÃO


### 8. ANEXOS

- CCIR
- ITR

Carmo do Paranaíba – MG, 12 de Abril de 2.021.

  
Assinatura do Proprietário

Cleber William R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70066/D

  
Assinatura do Agrônomo

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas – CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba –MG  
Tel.: (34) 3851-2481

Digitalizada com CamScanner

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**ASSOCAFÉ**  
ASSOCIAÇÃO DOS CAFEICULTORES DA  
REGIÃO DE CARMO DO PARANAÍBA



**Empresa Contratada:** Associação dos Cafeicultores da Região de Carmo do Paranaíba  
Rua Mirandópolis, 1.380 - Bairro Amazonas - CNPJ: 21.244.934/0001-49 - I.E Isento  
Carmo do Paranaíba - MG

**Engenheiro Agrônomo:** Cleber William Ribeiro do Amaral - CPF: 003.008-846-13 CREA 70068/D  
Telefone: (34) 9 9961-1789 - Email: cleberwribeiro@hotmail.com/ assocafe\_cp@hotmail.com

**Cliente:** José Eduardo Menezes Mendonça - CPF: 046.124.246-03

Data da Vistoria:  
12/04/2021

**Endereço/localização:** Rua Doutor Barcelos, 230 - Centro - Carmo do Paranaíba - MG  
Telefone: (34) 9 9146-5711

## 1. LOCALIZAÇÃO

- 1- **Faz. Lenheiros Lugar Ponte Funda** - Matrícula: 18.299 - Carmo do Paranaíba - MG  
**Proprietário:** José Eduardo Menezes Mendonça - CPF: 046.124.246-03 - **Participação:** 50%  
Carlos Henrique Menezes Mendonça 070.345.666-07 50%

**Roteiro de Acesso:** Trevo de Carmo do Paranaíba, seguir BR 354 sentido Patos de Minas por +/- 3,41 km, entrar à direita e seguir por +/- 5,93 km na estrada de terra em frente, entrar à direita e seguir em frente novamente por +/- 2,32 km até a sede da propriedade.

Latitude: 18°55'18.28" S  
Longitude: 46°14'16.68" O

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (IS). DISCRIMINAÇÃO

MATRICULA	AREA TOTAL (HÁ)	(Descrição resumida do imóvel mais significativas)	Valor Venal (R\$)
18.299	180,36.01	A área apresenta latossolo vermelho amarelo, conta com topografia plana levemente ondulada, de boa fertilidade e excelente localização, própria para cereais e pastagem.	5.808.603,50
			5.808.603,50

### 2.1 - USO DAS TERRAS

Especificação	Área (ha)	Valor R\$
Culturas anuais	0,00.00	0,00
Culturas permanentes	0,00.00	0,00
Pastagens nativas	0,00.00	0,00
Pastagens formadas	162,36.01	5.682.603,50
Forageiras para corte	0,00.00	0,00
Matas nativas	0,00.00	0,00
Capoeiras	0,00.00	0,00
Cerrado	0,00.00	0,00
Ocupadas com benfeitorias	0,00.00	0,00
Reserva	18,00.00	126.000,00
Outras		
Total	180,36.01	5.808.603,50

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas - CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba -MG  
Tel.: (34) 3851-2481



  
Cleber William R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D

Digitalizada com CamScanner



**3. MÉTODO AVALIATÓRIO**

Método expedito e tomando em conta o histórico de valores da região.

**4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO**

- Mercado desaquecido
- Data da referência: 28/02/2021
- Valor de mercado: R\$5.808.603,50
- Com tendência de seguir o cenário Econômico Financeira Nacional

**5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avalio o imóvel rural, matrícula 18.299 em R\$32.205,59 (trinta e dois mil duzentos e cinco reais e cinquenta e nove centavos) por hectare. Portanto, de acordo com a área de 180,36.01 hectares, o imóvel é avaliado em R\$ 5.808.603,50 (cinco milhões oitocentos e oito mil seiscentos e três reais e cinquenta centavos).

**6. CONCLUSÃO**

A avaliação foi efetuada com dados mais próximos da realidade possível.

**7. OBSERVAÇÃO**

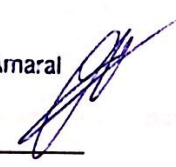
**8. ANEXOS**

- CCIR
- ITR

Carmo do Paranaíba – MG, 12 de Abril de 2021.

  
Assinatura do Proprietário

Cieber Withiam R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D

  
Assinatura do Agrônomo

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas – CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba –MG  
Tel.: (34) 3851-2481

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

**ASSOCAFÉ**  
ASSOCIAÇÃO DOS CAFEICULTORES DA  
REGIÃO DE CARMO DO PARANAÍBA



**Empresa Contratada:** Associação dos Cafeicultores da Região de Carmo do Paranaíba  
Rua Mirandópolis, 1.380 - Bairro Amazonas - CNPJ: 21.244.934/0001-49 - I.E Isento  
Carmo do Paranaíba - MG

**Engenheiro Agrônomo:** Cleber Wilham Ribeiro do Amaral - CPF: 003.008-846-13 CREA 70068/D

**Telefone:** (34) 9 9961-1789 - **Email:** cleberwribeiro@hotmail.com/ assocafe\_cp@hotmail.com

**Cliente:** Ana Maria Menezes Mendonça - CPF: 160.943.956-20

**Data da Vistoria:**  
12/04/2021

**Endereço/localização:** Rua Frei Gabriel, 179 - Centro - Carmo do Paranaíba - MG

**Telefone:** (34) 9 9961-1256

## 1. LOCALIZAÇÃO

1- **Faz. Lenheiros** - Matrícula: 18.109 - Carmo do Paranaíba - MG

**Proprietário:** Ana Maria Menezes Mendonça - CPF: 160.943.956-20 - **Participação:** 100%

**Roteiro de Acesso:** Trevo de Carmo do Paranaíba, seguir BR 354 sentido Patos de Minas por +/- 3,41 km, entrar à direita e seguir por +/- 4,72 km na estrada de terra até a propriedade.

**Latitude:** 18°56'37.87" S  
**Longitude:** 46°15'13.81" O

## 2. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL (IS). DISCRIMINAÇÃO

MATRICULA	AREA TOTAL (HÁ)	(Descrição resumida do Imóvel mais significativas)	Valor Venal (R\$)
18.109	250,00.54	A área apresenta latossolo vermelho amarelo, conta com topografia plana levemente ondulada, de boa fertilidade e excelente localização, própria para cafeicultura, cereais e pastagem.	15.389.488,00
			15.389.488,00

### 2.1 - USO DAS TERRAS

Especificação	Área (ha)	Valor R\$
Culturas anuais	0,00.00	0,00
Culturas permanentes	75,00.00	9.000.000,00
Pastagens nativas	0,00.00	0,00
Pastagens formadas	107,40.54	3.759.189,00
Forageiras para corte	0,00.00	0,00
Matas nativas	0,00.00	0,00
Capoeiras	0,00.00	0,00
Cerrado	0,00.00	0,00
Ocupadas com benfeitorias*	17,60.00	2.280.299,10
Reserva	50,00.00	350.000,00
Outras		
<b>Total</b>	<b>250,00.54</b>	<b>15.389.488,00</b>

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas - CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba -MG  
Tel.: (34) 3851-2481

Cleber Wilham R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D

Digitalizada com CamScanner

\* BENFEITORIAS

Especificação	Área (m²)	Valor R\$
Estrutura para lavador e/ou via úmida		13.000,00
Plataforma de abastecimento		12.500,00
Galpão de Defensivos		16.500,00
Galpão de Fertilizantes		9.000,00
Casa Sede		350.000,00
Cobertura Simples Calçada		50.000,00
Terreiro de chão batido	7.000	68.600,00
Casa de Funcionários		40.000,00
Represa		100.000,00
Galpão para secador e/ou beneficio e rebeneficio		100.000,00
Terreiro de Asfalto	10.000	259.149,12
Barracão para Insumos	100	50.000,00
Sala de Ordenha	543,4	181.550,00
Compost Barn	3.824	1.030.000,00
<b>Total Benfeitorias:</b>		<b>2.280.299,10</b>

3. MÉTODO AVALIATÓRIO

Método expedito e tomando em conta o histórico de valores da região.

4. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

- Marcado desaquecido
- Data da referência: 28/02/2021
- Valor de mercado: R\$15.389.488,00
- Com tendência de seguir o cenário Econômico Financeira Nacional

5. RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Com base nos dados apresentados e no preço de mercado, avalio o imóvel rural, matrícula 18.109 em R\$61.556,62 (sessenta e um mil quinhentos e cinquenta e seis reais e sessenta e dois centavos) por hectare. Portanto, de acordo com a área de 250,00.54 hectares, o imóvel é avaliado em R\$ 15.389.488,00 (quinze milhões trezentos e oitenta e nove mil quatrocentos e oitenta e oito reais ).

6. CONCLUSÃO

A avaliação foi efetuada com dados mais próximos da realidade possível.

Cieber William R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70066/D

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas – CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba –MG  
Tel.: (34) 3851-2481

7. OBSERVAÇÃO

[Empty box for observations]


8. ANEXOS

- CCIR
- ITR

[Empty box for attachments]

Carmo do Paranaíba – MG, 12 de Abril de 2.021.

  
Assinatura do Proprietário

Cleber William R. Arnaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70066/D  
  
Assinatura do Agrônomo

Rua. Mirandópolis, 1.380 Bairro Amazonas – CEP: 38.840-000 - Carmo do Paranaíba –MG  
Tel.: (34) 3851-2481



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS**

**Empresa Contratada:** Associação dos Cafeicultores da Região de Carmo do Paranaíba  
Rua Mirandópolis, 1.380 - Bairro Amazonas - CNPJ: 21.244.934/0001-49 - I.E Isento  
Carmo do Paranaíba - MG  
**Engenheiro Agrônomo:** Cleber Wilhiam Ribeiro do Amaral - CPF: 003.008-846-13 CREA  
70068/D  
Telefone: (34) 9 9961-1789 - Email: cleberwribeiro@hotmail.com/ assocafe\_cp@hotmail.com

**Cliente:** Ana Maria Menezes Mendonça - CPF: 160.943.956-20  
**Endereço:** Rua Frei Gabriel, 179 - Centro  
Carmo do Paranaíba - MG  
**Telefone:** (34) 9 9961-1256

Data da Visita:  
24/10/2019

**1. LOCALIZAÇÃO**

- 1- **Faz. Lenheiros - Matrícula:** 18.109 - Carmo do Paranaíba - MG  
**Proprietário:** Ana Maria Menezes Mendonça - CPF: 160.943.956-20 - **Participação:** 100%

**Roteiro de Acesso:** Trevo de Carmo do Paranaíba, seguir BR 354 sentido Patos de Minas por +/- 3,41 km, entrar à direita e seguir por +/- 4,72 km na estrada de terra até a propriedade.

**Latitude:** 18°56'37.87" S  
**Longitude:** 46°15'13.81" O

**2. BEM(NS) MÓVEL(IS) A VINCULAR EM GARANTIA**

MÁQUINAS, APARELHOS, EMBARCAÇÕES, VEÍCULOS, AERONAVES ETC. (descrição resumida)	VALOR VENAL R\$ mil (1)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS BENS			EXISTE GRAVAME?	
		Bom	Reg.	Ruim	Sim	Não
2 Ventiladores GEA 1,5 CV	7.800,00	X				X
24 Ventiladores GEA 1,00 CV	93.600,00	X				X
Caixa D'Água 30.000 litros	24.400,00	X				X
Bomba D'Água Verde	1950,00	X				X
Bomba D'Água Alta Pressão	1.950,00	X				X
Motor Triciclo	3.250,00	X				X
Vagão Total Mix Ipacol 4 m³ (Número de Série: IO/07412)	65.000,00	X				X
Gerador Bambozi 100 kva (Número de Série: 170 609 83)	52.000,00	X				X
Ordenha Mecânica GEA 12 Postos (Número de Série: 7750-0110-619)	104.000,00	X				X
Tanque de Leite GEA 6.000 litros (Número de Série: 203K40001BR)	104.000,00	X				X
Tanque de Leite GEA 4.000 litros (Número de Série: 215L060320BRT)	32.500,00	X				X
Moto Yamaha XTZ	3.900,00	X				X
Bujão de Sêmem	1.950,00	X				X
Bomba D'Água 1,5 cv	325,00	X				X
Bomba D'Água 1,0 cv	260,00	X				X
Trator New Holland 760 - Ano Fabricação 2010 - Número de Série: L0032045	71.500,00	X				X
Plantadeira Jumil 2580 PD 6 Linhas - Ano Fabricação 2003 - Número de Série: 511	19.500,00	X				X
Jacto Columbia Cross 2.000 Lts - Ano Fabricação 2002 - Número de Série: 2002	28.600,00	X				X
Grade Niveladora	3.250,00	X				X
Chorumeira Mepel a Vácuo - 4.000 lts - Ano Fabricação 20198	22.100,00	X				X
<b>Total</b>	<b>641.835,00</b>					

(1) Considerar o preço para fácil negociação, À VISTA.

**2.1 FONTES CONSULTADAS PARA DEFINIÇÃO DO VALOR VENAL/OBSERVAÇÕES**

Preço praticado na região/Assessor de Agronegócios/Assistência Técnica Credenciada

*Menes*

Cleber Wilhiam R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D




3. OUTROS COMENTÁRIOS

Todas as máquinas e equipamentos estão em bom estado de conservação e bom funcionamento.

Carmo do Paranaíba – MG, 24 de Outubro de 2.019.

  
Assinatura do Proprietário

Oleber William R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70066/D  
  
Assinatura do Agrônomo



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS**

**Empresa Contratada:** Associação dos Cafeicultores da Região de Carmo do Paranaíba  
Rua Mirandópolis, 1.380 - Bairro Amazonas - **CNPJ:** 21.244.934/0001-49 - **I.E** Isento  
Carmo do Paranaíba - MG  
**Engenheiro Agrônomo:** Cleber Wilham Ribeiro do Amaral - **CPF:** 003.008-846-13 **CREA**  
70068/D  
**Telefone:** (34) 9 9961-1789 - **Email:** cleberwribeiro@hotmail.com/ assocafe\_cp@hotmail.com

**Cliente:** Ana Maria Menezes Mendonça - **CPF:** 160.943.956-20  
**Endereço:** Rua Frei Gabriel, 179 - Centro  
Carmo do Paranaíba - MG  
**Telefone:** (34) 9 9961-1256

**Data da Visita:**  
19/04/2021

**1. LOCALIZAÇÃO**

**1- Faz. Lenheiros - Matrícula:** 18.109 - Carmo do Paranaíba - MG  
**Proprietário:** Ana Maria Menezes Mendonça - **CPF:** 160.943.956-20 - **Participação:** 100%

**Roteiro de Acesso:** Trevo de Carmo do Paranaíba, seguir BR 354 sentido Patos de Minas por +/- 3,41 km, entrar à direita e seguir por +/- 4,72 km na estrada de terra até a propriedade.

**Latitude:** 18°56'37.87" S  
**Longitude:** 46°15'13.81" O

**2. BEM(NS) MÓVEL(IS) A VINCULAR EM GARANTIA**

MÁQUINAS, APARELHOS, EMBARCAÇÕES, VEÍCULOS, AERONAVES ETC. (descrição resumida)	VALOR VENAL R\$ mil (1)	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E FUNCIONAMENTO DOS BENS			EXISTE GRAVAME?	
		Bom	Reg.	Ruim	Sim	Não
Trator Massey Ferguson 75 - Ano Fabricação 2008 - Número de Série: 2754257080	60.000,00	X				X
Trator New Holland TT3880-F -Ano Fabricação 2008 - Número de Série: Z8 CH 37 855	60.000,00	X				X
Colhedora Matão Tornado Evolution - Ano Fabricação 2002 - Número de Série: 30072002	100.000,00	X				X
Jacto PH - 400 Litros - Número de Série: 8400	5.500,00	X				X
Miac Master Café 2 - Ano Fabricação 2013 - Número de Série: 16795	55.000,00	X				X
Jacto Arbus 2000/850 - Ano Fabricação 2003 - Número de série: 2003	25.000,00	X				X
Jacto Arbus 2000 (Aplicador de Herbicida)	4.500,00	X				X
Jan Adubadeira 3º Ponto 1200 kg - Número de Série: DDM00234400A00	3.000,00	X				X
Carreta Vermelha 4800 lts Hidráulica	6.000,00	X				X
Carreta Azul sem Hidráulica	4.000,00	X				X
Varredor Café Miac ASM 2 H - Ano Fabricação 2015 - Número de Série: 18.407	22.000,00	X				X
Miac Plaina NR-18 - Ano Fabricação 2016 - Número de Série: 21689	14.000,00	X				X
Trincha Ifló Flu-150 - Ano Fabricação 2016 - Número de Série: 768150C031	8.500,00	X				X
Kamag Roçadeira LO-160 TF - Número de Série: B1200	2.000,00	X				X
Carreta Laranja Sem hidráulica	4.000,00	X				X
Rococarpe	500,00	X				X
Arruador de café	1.000,00	X				X
Grade Niveladora Cafeeira - Ano Fabricação 1994 - Número de Série: 5129	1.200,00	X				X
Guincho Munk Bag 2000 kg - Ano Fabricação 2012 - Número de Série: 17551	15.000,00	X				X
Decotadeira Ifló SRL 4 A - Ano Fabricação 2013 - Número de Série: SDI	8.500,00	X				X
Soprador de Café	2.000,00	X				X

*Almeida*

Cleber Wilham R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70068/D



Jacto Arbus 2000//850 – Ano Fabricação 1998 – Número de série: 1998	22.000,00	X				X
Miname M535D – Ano Fabricação 2004 – Número de Série: 440	8.500,00	X				X
Yamar TC -14 (Tobata) – Ano Fabricação 1998 – Número de Série: 827B0388	5.800,00	X				X
Ônibus Marcopolo Volare A8 – Ano Fabricação 2002 – Número de Série: 93PB05302C006864	50.000,00	X				X
Calli - Secador Rotativo CB-R – Horizontal – Número de Série: 60629000041000100	55.000,00	X				X
Máquina de Benefício D'Andrea – Número de Série: 58175	28.000,00	X				X
Carreta Laranja Ipacol 4.800 lts Hidráulica	10.000,00	X				X
Subsolador 3 Hastes – Ano Fabricação 1999 – Número de Série: 2006010317	1.800,00	X				X
Lavador de Café D'Andrea	2.500,00	X				X
Tanque de Combustível – 3500 lts	6.000,00	X				X
Lâmina Traseira – Ano Fabricação 1997 – Número de Série: A28A0214	2.500,00	X				X
Pá Traseira 3º Ponto	1.500,00	X				X
Chupim Elétrico Motor 2 CV Monofásico	5.500,00	X				X
Prensa Hidráulica Skay 15 Toneladas	480,00	X				X
Lixadeira Grande Bosh 110 volts	350,00	X				X
Lixadeira Grande Bosh 220 volts	460,20	X				X
Furadeira Manual 220 volts	92,90	X				X
Lixadeira Pequena 110 volts	48,00	X				X
Balança Micheletti 0 A 150 kg – Ano Fabricação 2010 – Número de Série: 46019	350,00	X				X
Compressor de Ar 14,8-175 – Ano Fabricação 2001 – Número de Série: C-178227	900,00	X				X
Aparelho de Solda OTTIMA Super 220 Volts	833,40	X				X
Aparelho de Solda Bombozzi – 220 Volts	280,00	X				X
Medidor de Umidade G600 – Ano Fabricação 2013 – Número de Série: 13032000001024	2.100,00	X				X
Pulverizador Costal a Gasolina Sthil – Ano Fabricação 2017 – Número de Série: SR430	800,00	X				X
Decotadeira Manual Sthill	1.200,00	X				X
Decotadeira Manual Sthil	1.200,00	X				X
Decotadeira Manual Sthill	1.200,00	X				X
Decotadeira Manual Sthill	1.200,00	X				X
Decotadeira Manual Sthill	1.200,00	X				X
Motossera Sthill Grande	1.100,00	X				X
Motossera Sthill Pequena	800,00	X				X
Trator Ford 4610 – com concha e lâmina – Ano Fabricação 1984	25.000,00	X				X
Trator Ford 4610 – Ano Fabricação 1984	25.000,00	X				X
Trator Valmet 785 – Ano Fabricação 1994 – Número de Série: 07852R18690	30.000,00	X				X
Massey Fergusson 265 – Ano Fabricação: 1990 - Número de Série: 18 70 955 M2	25.000,00	X				X
Secador Vertical	10.000,00	X				X
Sistema de Irrigação de Café – 32 há	256.000,00	X				X
Lancer Jan 2.500	10.000,00	X				X
Lancer Jan 2.500	10.000,00	X				X
<b>Total</b>	<b>1.006.394,50</b>					

(1) Considerar o preço para fácil negociação, À VISTA.

### 2.1 FONTES CONSULTADAS PARA DEFINIÇÃO DO VALOR VENAL/OBSERVAÇÕES

Preço praticado na região/Assessor de Agronegócios/Assistência Técnica Credenciada

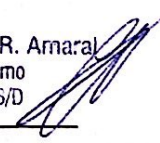
### 3. OUTROS COMENTÁRIOS

Todas as máquinas e equipamentos estão em bom estado de conservação e bom funcionamento

Carmo do Paranaíba – MG, 20 de Abril de 2.021.

  
Assinatura do Proprietário

Gieber William R. Amaral  
Eng. Agrônomo  
CREA 70066/D

  
Assinatura do Agrônomo