

**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL APRESENTADO POR AGROZ  
ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA.; AGROZ AGRÍCOLA ZURITA  
S.A.; AGROZ HOLDING LTDA. E AGROZ PECUÁRIA, INDÚSTRIA E  
COMÉRCIO DE BEBIDAS ZURITA LTDA. – TODAS EM RECUPERAÇÃO  
JUDICIAL**

*Processo de Recuperação Judicial de Agroz Administradora de Bens Zurita Ltda. – Em Recuperação Judicial, Agroz Agrícola Zurita S.A. – em Recuperação Judicial; Agroz Holding Ltda. – Em Recuperação Judicial; e Agroz Pecuária, Indústria e Comércio de Bebidas Zurita Ltda. – Em Recuperação Judicial, em curso perante a 1ª Vara Cível da Comarca de Araras, Estado de São Paulo, nos autos de nº 1005630-13.2017.8.26.0038.*

**AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 05.596.908/0001-23, com sede na Cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km 13, Bairro Elihu-Root, CEP 13.600-970 (“Agroz Administradora”); **AGROZ AGRÍCOLA ZURITA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.766.764/0001-92, com sede na Cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km 13, Bairro Elihu-Root, CEP 13.600-970 (“Agroz Agrícola”); **AGROZ HOLDING LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.822.360/0001-10, com sede na Cidade de Araras, Estado de São Paulo, na Praça Barão de Araras, 372, Centro, CEP 13.600-010 (“Agroz Holding”); **AGROZ PECUÁRIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS ZURITA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.336.133/0001-94, com sede na Estrada Municipal Dr. Fábio da Silva Prado, Km 13, Bairro Elihu-Root, CEP 13.600-970 (“Agroz Pecuária” e, em conjunto com Agroz Administradora, Agroz Agrícola e Agroz Holding, “Recuperandas” ou “Grupo Agroz”), apresentam este Plano de Recuperação Judicial (“Plano”) para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, nos termos dos arts. 45 e 58 da Lei nº 11.101/2005, conforme alterada (“LRF”):

- (i) Considerando que as Recuperandas têm enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (ii) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, as Recuperandas ajuizaram, em 16 de outubro de 2017, pedido de recuperação judicial, nos termos da LRF, cujo processamento foi deferido em 6 de novembro de 2017;

- (iii) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no art. 53 da LRF, eis que: **(a)** pormenoriza os meios de recuperação das Recuperandas; e **(b)** é viável sob o ponto de vista econômico.
- (iv) Considerando que, em razão das características existentes entre as empresas que compõem o Grupo Agroz, sobremaneira **(a)** a existência de unidade centralizada de gestão e de empregados, **(b)** a atuação conjunta para consecução das suas atividades, que se complementam umas às outras, **(c)** a existência de caixa único, e **(d)** a prestação de garantias cruzadas, a apresentação deste Plano em consolidação substancial é indispensável para assegurar o sucesso da Recuperação Judicial e o soerguimento do Grupo Agroz.
- (v) Considerando que, por força do Plano, as Recuperandas buscam superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: **(a)** preservar e adequar as suas atividades empresariais; **(b)** manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos e empregos; além de **(c)** renegociar o pagamento de seus credores;

As Recuperandas submetem este Plano à aprovação da Assembleia Geral de Credores e à homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.

## **PARTE I – INTRODUÇÃO**

### **1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES**

**1.1. Regras de Interpretação.** Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

**1.2. Definições.** Os termos utilizados neste Plano têm os significados definidos abaixo:

**1.2.1. “Ação Declaratória”:** significa a demanda declaratória promovida pela Agroz Administradora, visando ao reconhecimento de nulidade do procedimento de excussão extrajudicial do imóvel rural denominado “Fazenda Três Corações”, registrado sob as matrículas nº 1360, 2553, 2554, 2555 e 2992 do Registro de Imóveis de Duartina/SP, sobre o qual havia sido constituída alienação fiduciária em favor de terceiro credor, em trâmite

perante a 34ª Vara Cível do Foro Central da Capital/SP, autos nº 0004199-61.2020.8.26.0100, que atualmente se encontra em sede recursal.

**1.2.2. “Administrador Judicial”:** administrador judicial nomeado pelo Juízo da Recuperação, nos termos do Capítulo II, Seção III, da LRF, assim entendida como a empresa R4C Empresarial – Winther Rebello, Camilotti, Castellani, Campos e Carvalho de Aguiar Vallim Assessoria Empresarial Especializada Ltda., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 19.910.500/0001-99, representada pelo Sr. Luiz Augusto Winther Rebello Junior.

**1.2.3. “AGC”:** significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF.

**1.2.4. “Aprovação do Plano”:** significa a aprovação do Plano em AGC. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da AGC em que for votado e aprovado o Plano, ainda que não seja por todas as Classes de Credores nesta ocasião, sendo posteriormente homologado judicialmente nos termos dos artigos 45 ou 58 da LRF.

**1.2.5. “Contrato de Parceria Agrícola USJ”:** significa o Instrumento Particular de Parceria Agrícola e Outras Avenças, firmado entre Agroz – Administradora de Bens Zurita Ltda., Agroz Holding Ltda., Agroz – Agrícola Zurita S.A. e U.S.J. – Açúcar e Álcool S.A. em 20 de fevereiro de 2014, e conforme eventualmente aditado de tempos em tempos.

**1.2.6. “Créditos”:** são todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da LRF e listados na Lista de Credores.

**1.2.7. “Créditos com Garantia Real”:** são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real que são assegurados por direitos reais de garantia (incluindo penhor e hipoteca), nos termos do art. 41, II, da LRF, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.8. Créditos Financiamento Pós-concursal:** são os Créditos Não Sujeitos provenientes de Financiamento Pós-concursal, nos termos do art. 67, pela Seção IV-A e pelo art. 84, I-B, da LRF.

**1.2.9. “Créditos Não Sujeitos”:** são os créditos detidos contra o Grupo Agroz e/ou contra os Intervenientes Anuentes que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 49, *caput*, §§3º, e 4º da LRF, incluindo os créditos de natureza tributária, nos termos do art. 187, *caput*, da Lei nº 5.172/1966.

**1.2.10. “Créditos ME e EPP”:** são os Créditos detidos pelos Credores ME e EPP, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.11. “Créditos Não Sujeitos Aderentes”:** significa os Créditos Não Sujeitos detidos pelos Credores Não Sujeitos titulares de alienação fiduciária sobre os bens integrantes da UPI I que decidam aderir ao presente Plano, conforme o disposto neste Plano.

**1.2.12. “Créditos Quirografários”:** são os Créditos que sejam quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, e 83, VI, da LRF, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.13. “Créditos Retardatários”:** são os Créditos detidos pelos Credores Retardatários.

**1.2.14. “Créditos Trabalhistas”:** são os Créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, conforme listados na Lista de Credores.

**1.2.15. “Credores”:** são os Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME e EPP.

**1.2.16. “Credor Financiador Parceiro”:** são os Credores Não Sujeitos Aderentes que colaborarem com esta Recuperação Judicial por meio de concessão de um Financiamento Pós-concursal, nos termos deste Plano.

**1.2.17. “Credores Não Sujeitos”:** são os credores do Grupo Agroz titulares de créditos que não se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial, na forma do art. 49, *caput*, §§3º e 4º da LRF, até o limite do valor de suas garantias, conforme laudos de avaliação apresentados pelas Recuperandas nos autos da Recuperação Judicial, bem como os detentores de créditos de natureza tributária, nos termos do art. 187, *caput*, da Lei nº 5.172/1966, e os provenientes de Financiamento Pós-concursal, nos termos do art. 67, pela Seção IV-A e pelo art. 84, I-B, da LRF.

**1.2.18. “Credores Não Sujeitos Aderentes”:** significam os Credores titulares de Créditos Não Sujeitos garantidos por alienação fiduciária sobre os bens integrantes da UPI I que decidam por aderir ao presente Plano, os quais serão pagos nos termos previstos abaixo.

**1.2.19. “Credores com Garantia Real”:** são os Credores detentores de Créditos com Garantia Real, nos termos do art. 41, II, da LRF.

**1.2.20. “Credores ME e EPP”:** são os Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados ou subordinados, que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

**1.2.21. “Credores Quirografários”:** são os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do art. 41, III, da LRF.

**1.2.22. “Credores Retardatários”:** são os Credores cujos Créditos venham a ser reconhecidos, por meio de decisão judicial transitada em julgado que determine sua inclusão na Lista de Credores, após a Homologação do Plano.

**1.2.23. “Credores Trabalhistas”:** são os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do art. 41, I, da LRF.

**1.2.24. “Data do Pedido”:** a data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pelas Recuperandas, dia 16 de outubro de 2017.

**1.2.25. “Dia Útil”:** qualquer dia que não seja sábado, domingo, feriado nacional ou feriado municipal nas Cidades de Araras ou São Paulo, ou qualquer outro dia em que não haja expediente forense (abrangendo também o período de suspensão de curso dos prazos processuais compreendidos entre 20 de dezembro e 20 de janeiro, inclusive, nos termos do art. 220 do Código de Processo Civil) ou que as instituições bancárias no Estado de São Paulo não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

**1.2.26. Direitos Creditórios Contrato de Parceria”:** significam os direitos creditórios, presentes e futuros, de titularidade do Grupo Agroz e dos Intervenientes Anuentes advindos da Fazenda Boa Esperança, da Fazenda Miradouro, da Fazenda Retiro, da Fazenda São Paulo e da Fazenda Aurora II no contexto do Contrato de Parceria Agrícola USJ, os quais serão objeto (i) primeiramente, de cessão fiduciária em favor do Credor Financiador Parceiro, até que haja o efetivo pagamento da integralidade dos Créditos Financiamento Pós-concursal, conforme detalhado na Cláusula 12.7 deste Plano, e (ii) após ser verificada a quitação da integralidade dos Créditos Financiamento Pós-concursal, de cessão fiduciária em favor dos Credores Não Sujeitos Aderentes, em reforço de garantia pela reestruturação dos Créditos Não Sujeitos Aderentes, conforme detalhado na Cláusula 9.9 deste Plano.

**1.2.27. “Dívida Reestruturada”:** tem o significado definido na Cláusula 4.1 deste Plano.

**1.2.28. “Editais”:** trata-se do(s) edital(is) que será(ão) publicado(s) pelas Recuperandas para fins de divulgação e convocação do(s) Processo(s) Competitivo(s) para alienação de UPI, o qual deverá prever, dentre outros **(i)** as condições mínimas para a aquisição da UPI I; **(ii)** o preço mínimo de venda; e **(iii)** os requisitos para a participação no Processo Competitivo, observadas as demais disposições do Plano.

**1.2.29. “Encerramento da Recuperação Judicial”:** significa a data em que transitar em julgado a sentença que encerrar a Recuperação Judicial, na forma do art. 63 da LRF.

**1.2.30. “Fazenda Boa Esperança”:** significa o imóvel rural denominado Fazenda Boa Esperança, registrado no Oficial de Registro de Araras, Estado de São Paulo, sob as matrículas de nº 52.221, 52.222, 52.223, e no Oficial de Registro de Rio Claro, Estado de São Paulo, sob as matrículas de nº 53.608, 53.609, 53.610 e 53.611, quanto à parte ideal de 50% (cinquenta por cento) de titularidade de Ivan Zurita, casado em comunhão universal

de bens com Beatrice Zurita, e referente à propriedade delimitada e a ser desmembrada, conforme memorial descritivo constante no **Anexo I** deste Plano.

**1.2.31. “Fazenda Miradouro”:** significa o imóvel rural denominado Fazenda Miradouro, registrado no Oficial de Registro de Araras, Estado de São Paulo, sob as matrículas de nº 55.736 e 55.737, de propriedade de certas pessoas incluindo Agroz Administradora, que detém a fração ideal de 33,33% (trinta e três virgula trinta e três por cento) de cada um dos imóveis que compõem a Fazenda Miradouro.

**1.2.32. “Fazenda Retiro”:** significa o imóvel rural denominado Fazenda Retiro, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Araras, Estado de São Paulo, sob a matrícula de nº 34.939.

**1.2.33. “Fazenda Aurora II”:** significa o imóvel rural denominado Fazenda Aurora II, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Araras, Estado de São Paulo, sob a matrícula de nº 54.086.

**1.2.34. “Fazenda São Paulo”:** significa o imóvel rural denominado Fazenda São Paulo, registrado no Oficial de Registro de Imóveis de Araras, Estado de São Paulo, sob a matrícula de nº 34.734 e 54.084.

**1.2.35. “Financiamento Pós-concursal”:** significa o financiamento a ser conferido pelos Credores Não Sujeito Aderentes ou terceiros que por eles se obrigam ao Grupo Agroz nos termos deste Plano, com a finalidade de implementar a retomada operacional e viabilizar o pagamento dos Credores na forma do art. 69-A e seguintes da LRF, sendo certo que o Financiamento Pós-concursal efetivamente concedido terá natureza de Créditos Não Sujeitos para todos os fins, gozando de todos os benefícios conferidos pelo art. 67, pela Seção IV-A e pelo art. 84, I-B, todos da LRF.

**1.2.36. “Homologação do Plano”:** data da publicação da decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do art. 45 ou 58, *caput* e §1º, da LRF, conforme o caso.

**1.2.37. “Intervenientes Anuentes”:** significa o senhor Ivan Fábio de Oliveira Zurita, brasileiro, casado, produtor rural empresário, portador da Cédula de Identidade R.G. nº 5.699.101-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o nº. 623.852.408-15, com endereço na Praça Barão de Araras, nº 372, Centro, Araras/SP, que é sócio e acionista das Recuperandas, casado sob o regime de comunhão universal de bens com Beatrice Bolliger Zurita, brasileira, casada, portadora da Cédula de Identidade RG nº 5.601.736 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o nº. 017.420.078-13, com endereço na Praça Pereira Coutinho, nº 40, 9º andar, Vila Nova Conceição, São Paulo/SP, e cuja interveniência e anuência a este Plano são indispensáveis à sua implementação, uma vez que determinados imóveis de sua propriedade serão destinados para incrementar o pagamento dos Credores nos termos deste Plano.

**1.2.38. “IPCA”:** significa o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, produzido e divulgado continuamente pelo Sistema Nacional de Índices de Preços ao Consumidor – SNIPC, e que tem por objetivo medir a inflação de um conjunto de produtos e serviços comercializados no varejo referentes ao consumo pessoal das famílias brasileiras.

**1.2.39. “Juízo da Recuperação”:** Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Araras, Estado de São Paulo.

**1.2.40. “Lista de Credores”:** a lista apresentada pelo Administrador Judicial nos autos da Recuperação Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF (fls. 10.488/10.497 dos autos da Recuperação Judicial), conforme alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações e habilitações de créditos.

**1.2.41. “Pagamento Inicial UPI I”:** tem o significado atribuído na Cláusula 14.15 deste Plano.

**1.2.42. “Partes Relacionadas”:** significa qualquer das sociedades que integram o grupo societário e econômico das Recuperandas, bem como seus sócios, controladores, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes a tal grupo societário e econômico, seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, sucessores, cessionários e garantidores, e os cônjuges e parentes até o terceiro grau de qualquer das pessoas físicas mencionadas anteriormente.

**1.2.43. “Processo Competitivo”:** significa, individualmente, o processo competitivo específico, na modalidade de propostas fechadas, nos termos dos artigos 60 e 142, V, da LRF, que serão realizados com a finalidade de alienação da UPI I nos termos deste Plano, sem o envolvimento de leiloeiro ou qualquer tipo de intermediário que demande o pagamento de despesas ou comissões.

**1.2.44. “Proposta Fechada”:** significa uma proposta para aquisição da UPI I, conforme o caso, no contexto de um Processo Competitivo, que respeite as condições mínimas de aquisição estabelecidas neste Plano.

**1.2.45. “Proposta Vencedora”:** significa a proposta que for declarada como vencedora de um Processo Competitivo, na forma deste Plano.

**1.2.46. “Recuperação Judicial”:** significa o processo de recuperação judicial ajuizado pelas Recuperandas, em curso perante o Juízo da Recuperação, autos nº 1005630-13.2017.8.26.0038.

**1.2.47. “Recursos Especiais Banco Pine”:** significam os Recursos Especiais nº 2.023.510/SP, 2.033.047/SP e 2.035.485/SP, interpostos por Banco Pine S/A contra o acórdão prolatado pela 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo que reformou a sentença que havia julgado procedente o incidente

de desconsideração da personalidade jurídica de autos nº 0000413-64.2021.8.26.0038, apresentado pelo Banco Pine S/A e em trâmite perante o Juízo da Recuperação.

**1.2.48. “Saldo Trabalhista”:** significam os valores de Créditos Trabalhistas que eventualmente sobejarem o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos por Credor Trabalhista, conforme valor vigente na data da Homologação do Plano, na forma deste Plano.

**1.2.49. “TR”:** significa a taxa referencial instituída pela Lei nº 8.177, de 1º de março de 1991, conforme alterada, apurada e divulgada pelo Banco Central do Brasil e demais disposições legais aplicáveis. No caso de extinção da Taxa Referencial, a taxa a ser utilizada no âmbito deste Plano será a média aritmética da Taxa Referencial divulgada nos últimos doze meses anteriores à sua extinção.

**1.2.50. “UPI”:** significa a unidade produtiva isolada que será criada após a Homologação do Plano especialmente para o fim de alienação da Fazenda Boa Esperança, juntamente com todos os direitos que lhe são inerentes, incluindo, mas não se limitando, os frutos e recebíveis, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 60-A, 66-A e 142 da LRF, livre de qualquer ônus ou descontos e sem sucessão do adquirente nas obrigações do devedor de qualquer natureza, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, cujo detalhamento dos bens e direitos que irão compor um anexo do futuro Edital de alienação da UPI.

## **PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO**

### **2. OBJETIVO DO PLANO**

**2.1. Objetivo.** Diante da dificuldade das Recuperandas em cumprir com as atuais obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento do Grupo Agroz, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades das Recuperandas, devidamente dimensionadas para a nova realidade do Grupo Agroz.

**2.2. Razões da Recuperação Judicial.** A crise do Grupo Agroz, de modo resumido, decorre da crise econômico-financeira que atingiu o Brasil nos últimos anos, cujos efeitos negativos têm sido sentidos até hoje. Somou-se a isso a necessidade de grandes investimentos a curto e médio prazos para sustentar o modelo de negócio operado, o que fez com que as Recuperandas se alavancassem cada vez mais em um mercado financeiro de altas taxas de juros e sujeito a variações cambiais que desequilibram assustadoramente os resultados. A baixa disponibilidade de caixa, a dificuldade de renegociação dos contratos já existentes e os desdobramentos de medidas judiciais ajuizadas contra o Grupo Agroz



ocasionaram o pedido de recuperação judicial. Além disso, a judicialização de dívidas e contratos ocasionou a oneração do patrimônio imobiliário do Grupo Agroz e uma corrida individual de poucos credores, impossibilitando a utilização dos bens em operações de alienação ou financiamento que lhe permitissem a geração de caixa para manutenção e investimentos em suas atividades, ou mesmo uma distribuição racional e equânime do produto da alienação.

### **2.3. Viabilidade Econômica do Plano e Avaliação dos Ativos das Recuperandas.**

Em cumprimento ao disposto nos incisos II e III do art. 53 da LRF, o laudo de viabilidade econômica e o laudo econômico-financeiro encontram-se juntados às fls. 6.604/6.636 da Recuperação Judicial, e o laudo de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscritos por empresas especializadas, encontram-se às fls. 6.637/7.259 dos autos da Recuperação Judicial, com exceção dos bens integrantes da UPI I, cujos laudos atualizados inseridos no **Anexo II** deste Plano substituem integralmente os laudos já apresentados nos autos da Recuperação Judicial anteriormente pelas Recuperandas.

## **PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

### **3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO**

**3.1.** Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo das Recuperandas, o presente Plano prevê: **(a)** a reestruturação do passivo das Recuperandas; **(b)** a alienação de bens das Recuperandas e dos Intervenientes Anuentes, organizados sob a forma de unidade produtiva isolada, cujos proveitos serão destinados para o pagamento do Credor Financiador Parceiro, dos Credores Não Sujeitos Aderentes e demais Credores; **(c)** a captação de Financiamento Pós-concursal pelas Recuperandas para a implementação da retomada operacional e pagamentos dos Credores; **(d)** a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades das Recuperandas.

**3.2.** Como forma de obtenção de recursos necessários à implementação deste Plano, as Recuperandas constituirão a UPI I, cuja venda será realizada nos termos deste Plano.

## **PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES**

### **4. NOVAÇÃO E PREMISSAS PARA O PAGAMENTO DOS CREDORES**

**4.1. Novação.** Com a Homologação do Plano, os Créditos serão novados, observado o quanto previsto na Cláusula 9.2 deste Plano. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias relativas aos Créditos que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos

deixarão de ser aplicáveis. Os Créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a Dívida Reestruturada, conforme disposta neste Plano (“Dívida Reestruturada”).

## **5. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)**

**5.1. Créditos Trabalhistas de natureza salarial.** No prazo de 30 (trinta) dias corridos a contar da Homologação do Plano, serão pagos eventuais saldos de natureza estritamente salarial de Credores Trabalhistas até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos, conforme valor vigente na data da Homologação do Plano, vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao ajuizamento da Recuperação Judicial.

**5.2. Pagamento de Créditos Trabalhistas até 150 salários-mínimos.** Os Créditos Trabalhistas que não tenham sido quitados na forma da Cláusula 5.1, acima, limitados ao equivalente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, conforme valor vigente na data da Homologação do Plano, serão pagos, respeitado o limite do valor do Crédito Trabalhista, em até 12 (doze) meses contados da Homologação do Plano (ou da definitiva habilitação do respectivo Crédito Trabalhista, caso seja feita posteriormente à Homologação do Plano). Os pagamentos serão acelerados em caso de alienação de UPI, nos termos deste Plano, bem como com os recursos decorrentes do Financiamento Pós-concursal concedido pelo Credor Financiador Parceiro, observado o quanto disposto neste Plano.

**5.3. Pagamento do Saldo Trabalhista.** Os valores de Créditos Trabalhistas que eventualmente sobejarem o limite de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos, de acordo com o valor vigente na data da Homologação do Plano, por Credor Trabalhista (“Saldo Trabalhista”), serão pagos conforme as condições estabelecidas para os Credores Quirografários neste Plano.

**5.4. Pagamento alternativo.** Alternativamente ao pagamento do Crédito Trabalhista na forma das cláusulas acima, os Credores Trabalhistas poderão optar, por meio do protocolo de manifestação nos autos da Recuperação Judicial nesse sentido, em até 12 (doze) meses a contar da Homologação do Plano, por receber até R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), por Credor Trabalhista, respeitado o valor do Crédito Trabalhista, dando quitação ao eventual saldo remanescente do seu Crédito.

**5.5. Acordos perante a justiça do trabalho.** As Recuperandas poderão formalizar acordos na Justiça do Trabalho para pagamento dos Credores Trabalhistas a fim de conciliar seu fluxo de caixa com tais pagamentos ou, ainda, para realizar pagamentos que permitam o alongamento por prazo superior ao prazo ora estipulado, sendo certo que as homologações dos acordos na Justiça do Trabalho serão devidamente informadas ao Administrador Judicial e ao Juízo da Recuperação.

**5.6. Quitação dos Créditos Trabalhistas.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos

Créditos Trabalhistas, bem como dos contratos trabalhistas extintos que originaram os respectivos Créditos Trabalhistas.

## **6. PAGAMENTOS DOS CREDORES COM GARANTIA REAL (CLASSE II)**

**6.1. Pagamento Inicial.** Os Credores com Garantia Real receberão um pagamento inicial no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais), respeitado o limite de seus Créditos com com Garantia Real, em uma única parcela devida no último Dia Útil do 6º (sexto) mês a contar da Homologação do Plano.

**6.2. Pagamento dos Credores com Garantia Real.** Os Credores com Garantia Real receberão o montante equivalente a 20% (vinte por cento) do saldo de seus Créditos com Garantia Real, descontado o pagamento realizado na forma da Cláusula 6.1 acima, conforme condições indicadas abaixo.

- (i) Deságio: Será aplicado deságio equivalente a 80% (oitenta por cento) sobre os Créditos com Garantia Real.
- (ii) Encargos Financeiros: aos Créditos com Garantia Real serão aplicados encargos financeiros, após a aplicação do deságio previsto no item (i), acima, equivalentes à TR, acrescida de 1% (um por cento) ao ano, a serem pagos anualmente, juntamente com a parcela de principal. Durante o período de carência, os encargos financeiros serão pagos por meio de sua capitalização no valor principal devido.
- (iii) Pagamento do principal: o pagamento do principal, após a aplicação do deságio previsto no item (i) acima, será efetuado em 35 (trinta e cinco) parcelas anuais, iguais e consecutivas, sendo a primeira delas devida no último Dia Útil do 4º (quarto) ano, contado da Homologação do Plano.
- (iv) Aceleração de Pagamento: em caso de obtenção de Financiamento Pós-concursal pelas Recuperandas e/ou alienação de UPI, os pagamentos poderão ser acelerados, observada a ordem de prioridade prevista neste Plano, aplicando-se os eventuais recursos oriundos do processo de venda ou outras formas de alienação de ativos para pagamento das parcelas mais distantes.

**6.3. Quitação dos Créditos com Garantia Real.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com Garantia Real.

## **7. PAGAMENTO DOS CREDORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)**

**7.1. Pagamento Inicial.** Os Credores Quirografários receberão um pagamento inicial no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais), respeitado o limite de seus Créditos Quirografários, em uma única parcela devida no último Dia Útil do 6º (sexto) mês a contar da Homologação do Plano.

**7.2. Pagamento dos Credores Quirografários.** Os Credores Quirografários receberão o montante equivalente a 20% (vinte por cento) do saldo de seus Créditos Quirografários, descontado o pagamento realizado na forma da Cláusula 7.1 acima, conforme condições indicadas abaixo.

- (i) Deságio: Será aplicado deságio equivalente a 80% (oitenta por cento) sobre os Créditos Quirografários.
- (ii) Encargos Financeiros: aos Créditos Quirografários serão aplicados encargos financeiros, após a aplicação do deságio previsto no item (i), acima, equivalentes à TR, acrescida de 1% (um por cento) ao ano, a serem pagos anualmente, juntamente com a parcela de principal. Durante o período de carência os encargos financeiros serão pagos por meio de sua capitalização no valor principal devido.
- (iii) Pagamento de principal: o pagamento do principal, após aplicação do deságio previsto no item (i) acima, será efetuado em 35 (trinta e cinco) parcelas anuais, iguais e consecutivas, sendo a primeira delas devida no último Dia Útil do 4º (quarto) ano contado da Homologação do Plano.
- (iv) Aceleração de Pagamento: em caso de obtenção de Financiamento Pós-concursal pelas Recuperandas e/ou alienação de UPI, os pagamentos serão acelerados, observada a ordem de prioridade prevista neste Plano, aplicando-se os eventuais recursos oriundos do processo de venda ou outras formas de alienação de ativos, para pagamento das parcelas mais distantes.

**7.3. Quitação dos Créditos Quirografários.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos Quirografários.

## **8. PAGAMENTOS DOS CREDITORES ME E EPP (CLASSE IV)**

**8.1. Pagamento Inicial.** Os Credores ME e EPP receberão um pagamento inicial no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais), respeitado o limite de seus Créditos ME e EPP, em

uma única parcela devida no último Dia Útil do 6º (sexto) mês a contar da Homologação do Plano.

**8.2. Pagamento dos Credores ME e EPP.** Os Credores ME e EPP receberão o montante equivalente a 20% (vinte por cento) do saldo de seus Créditos ME e EPP, descontado o pagamento realizado na forma da Cláusula 8.1 acima, conforme condições indicadas abaixo.

- (i) Deságio: Incidirá deságio de 80% (oitenta por cento) sobre os Créditos ME e EPP.
- (ii) Encargos Financeiros: aos Créditos ME e EPP serão aplicados encargos financeiros, após a aplicação do deságio previsto no item (i), acima, equivalentes à TR, acrescida de 1% (um por cento) ao ano, a serem pagos anualmente, juntamente com a parcela de principal. Durante o período de carência os encargos financeiros serão pagos por meio de sua capitalização no valor principal devido.
- (iii) Pagamento de principal: o pagamento do principal, após a aplicação do deságio previsto no item (i), acima, será efetuado em 35 (trinta e cinco) parcelas anuais, iguais e consecutivas, sendo a primeira delas devida no último Dia Útil do 4º (quarto) ano contado da Homologação do Plano.
- (iv) Aceleração de Pagamento: em caso de obtenção de Financiamento Pós-concursal pelas Recuperandas e/ou alienação de UPI, os pagamentos serão acelerados, observada a ordem de prioridade prevista neste Plano, aplicando-se os eventuais recursos oriundos do processo de venda ou outras formas de alienação de ativos, para pagamento das parcelas mais distantes.

**8.3. Quitação dos Créditos ME e EPP.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos ME e EPP.

## **9. CREDITORES NÃO SUJEITOS ADERENTES**

**9.1. Adesão dos Credores Não Sujeitos.** Observados os termos e condições desta cláusula, e de forma a conservar o desenvolvimento da atividade e do pagamento dos Credores e Credores Não Sujeitos pela exploração dos ativos anteriormente onerados, os titulares de Créditos Não Sujeitos garantidos por alienação fiduciária sobre os bens integrantes da UPI I podem optar por aderir ao presente Plano, no prazo de 24h (vinte e quatro horas) contados da Homologação do Plano, por meio de petição protocolada nos

autos da Recuperação Judicial nesse sentido, para receber os seus Créditos e Créditos Não Sujeitos nos termos e condições estabelecidos na Cláusula 9.5 deste Plano.

**9.1.1.** O Grupo Agroz, com a finalidade de possibilitar a execução deste Plano e o pagamento dos Credores obterá Financiamento Pós-concursal junto aos Credores Não Sujeitos Aderentes ou terceiros indicados que por eles se obrigarem, nos termos deste Plano, o que ensejará o pagamento dos Créditos e Créditos Não Sujeitos Aderentes detidos pelos Credores Não Sujeitos Aderentes nos termos da Cláusula 9.5 abaixo.

**9.2. Ausência de Novação.** Os Créditos Não Sujeitos assegurados por garantias da UPI I que vierem a ser submetidos aos termos deste Plano por seus respectivos titulares passarão a ser considerados Créditos Não Sujeitos Aderentes para fins, exclusivamente, de pagamento na forma prevista na Cláusula 9.5 deste Plano. Os Credores Não Sujeitos Aderentes terão seus Créditos Não Sujeitos reestruturados por meio da assinatura de confissão de dívida relacionada aos instrumentos que originaram as dívidas do Grupo Agroz, alterando-se apenas os índices, prazos e encargos financeiros, nos termos deste Plano, mantendo-se as garantias originalmente contratadas, sem o intuito de novação.

**9.3.** Em caso de aditamento, alteração ou qualquer modificação superveniente de qualquer das disposições deste Plano, em caso de convolação da Recuperação Judicial em falência, ou ainda, em caso de descumprimento de qualquer das obrigações relativas ao pagamento dos Créditos e Créditos Não Sujeitos, os Credores Não Sujeitos Aderentes retomarão, automaticamente, todos os seus direitos, medidas e ações relativos aos Créditos Não Sujeitos Aderentes, que serão reconstituídos nas condições originalmente contratadas, para todos os fins e efeitos.

**9.4.** As Recuperandas se obrigam a, caso sejam solicitadas pelos Credores Não Sujeitos Aderentes, com eles celebrar aditamento aos instrumentos relacionados aos seus Créditos Não Sujeitos Aderentes para refletir a forma de pagamento objeto da adesão, inclusive, mas não somente, com a manutenção das garantias reais e fiduciárias existentes e inclusão das garantias adicionais previstas neste Plano.

**9.5. Pagamento.** Os Credores Não Sujeitos Aderentes, em razão da (i) reestruturação prevista neste Plano, (ii) da possibilidade de utilização dos valores obtidos com a alienação da UPI I para pagamento dos custos da Recuperação Judicial e aceleração do pagamento dos Credores na forma da Cláusula 14.22 deste Plano, (iii) da conservação dos devedores na posse dos bens da UPI I e (iv) da concessão do Financiamento Pós-concursal por eles próprios ou por terceiros que por eles se obriguem, receberão o pagamento de seus Créditos Não Sujeitos Aderentes, com exceção dos Créditos Financiamento Pós-concursal, que serão pagos nos termos da Cláusula 12.6 deste Plano, nos termos do art. 67, parágrafo único, da LRF, dos seus Créditos e Créditos Não Sujeitos, em um fluxo único, sem a

aplicação de deságio, e com aplicação de índices, encargos financeiros e prazos estabelecidos abaixo.

- (i) Carência: carência de 12 (doze) meses, de pagamento de principal e encargos.
- (ii) Pagamento de principal: o pagamento do montante a título de principal devido será realizado no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar do término do prazo de carência estabelecido no item (i) acima, em parcelas semestrais, iguais e consecutivas, sendo a primeira delas devida no último Dia Útil do 6º (sexto) mês a contar do término do prazo de carência estabelecido no item (i) acima, e as demais devidas no último Dia Útil dos semestres subsequentes.
- (iii) Encargos Financeiros: serão aplicados encargos financeiros equivalentes à variação do IPCA desde a Aprovação do Plano até o efetivo pagamento, acrescida de 27,5% (vinte e sete vírgula cinco por cento) ao ano.
- (iv) Pagamento dos encargos financeiros: após o término do período de carência definido acima, os encargos financeiros descritos serão pagos mensalmente até a integral quitação do principal. Durante o período de carência, os encargos financeiros serão pagos por meio de incorporação dos referidos valores no principal devido.

**9.6. Bônus de Adimplência.** Caso o Grupo Agroz esteja realizando o pagamento dos Créditos e Créditos Não Sujeitos devidos aos Credores Não Sujeitos Aderentes tempestivamente, conforme estabelecido acima, fará jus à aplicação de um bônus de adimplência, de modo que o montante máximo total de Créditos e Créditos Não Sujeitos a serem pagos aos Credores Não Sujeitos Aderentes será de R\$ 42.800.000,00 (quarenta e dois milhões e oitocentos mil reais) a título de principal, acrescido dos encargos financeiros e demais condições de pagamento nos exatos termos acima pactuados.

**9.6.1. Quitação Antecipada.** O Grupo Agroz poderá, a qualquer tempo, antecipar a amortização do saldo atualizado e juros incorridos aos Credores Não Sujeitos Aderentes, total ou parcialmente, a seu exclusivo critério. Em caso de antecipação do pagamento devido, o Grupo Agroz deverá, além do saldo devedor atualizado, realizar o pagamento da taxa de compensação por liquidação antecipada (“TQA”), com a finalidade de compensar o custo com a estruturação (*breakage cost*), além de eventuais custos com proteção contra variações das condições de mercado no caso de indexadores prefixados (*make whole premium*). A TQA a ser aplicada em caso de liquidação antecipada, pelo Grupo Agroz, dos Créditos e Créditos Não Sujeitos

devidos aos Credores Não Sujeitos Aderentes deverá seguir uma das fórmulas abaixo, a depender do momento em que realizada a quitação.

(a) Caso a quitação antecipada ocorra antes da homologação da alienação da UPI I, a TQA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

**Fórmula do TQA\*** = R\$ 53.500.000,00 (cinquenta e três milhões e quinhentos mil reais) – (saldo em aberto atualizado + soma dos pagamentos já realizados pelo Grupo Agroz).

\* Somente valores positivos

(b) Caso a quitação antecipada ocorra a partir da data da homologação da alienação da UPI I, inclusive, a TQA será calculada de acordo com a seguinte fórmula:

**Fórmula do TQA\*** = R\$ 16.000.000,00 (dezesesseis milhões de reais) – (saldo em aberto atualizado + soma dos pagamentos já realizados pelo Grupo Agroz).

\* Somente valores positivos

**9.7. Quitação dos Créditos Não Sujeitos Aderentes.** Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretratável de todo e quaisquer Créditos e Créditos Não Sujeitos titularizados pelos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**9.8. Vencimento Antecipado e Mora.** Em caso de não pagamento pelo Grupo Agroz de quaisquer parcelas devidas, no prazo e forma previstos neste Plano, o montante total das obrigações devidas aos Credores Não Sujeitos Aderentes voltará a ser exigido integralmente e, diante da mora, haverá a exigibilidade total do montante devido, independente de prévia notificação. Sobre o montante total incidirá todos os encargos financeiros acima indicados, a saber IPCA acrescido de 27,5% (vinte e sete e meio por cento) ao ano, desde o momento da Aprovação do Plano e até a data do efetivo pagamento.

**9.9. Reforço de Garantia.** As Recuperandas e os Intervenientes Anuentes constituirão, em reforço de garantia pela reestruturação efetivada pelos Credores Não Sujeitos Aderentes, e até o limite integral do saldo dos Créditos e Créditos Não Sujeitos por ele detidos no momento em que for verificado o preenchimento da condição suspensiva estabelecida abaixo, cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Contrato de Parceria, observado o quanto disposto nas Cláusulas 1.2.26 e 12.7 deste Plano.

**9.9.1. Condição suspensiva.** A cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios Contrato de Parceria será considerada como tendo sido efetivamente constituída em favor dos Credores Não Sujeitos Aderentes e passará a gerar efeitos apenas e tão somente no momento em que for verificado o pagamento, pelo Grupo Agroz, da



integralidade dos Créditos Financiamento Pós-concursal, mantendo-se, até que tal fato ocorra, apenas as garantias originalmente contratadas.

**9.9.2. Registro em instrumento próprio.** O Grupo Agroz se obriga a celebrar com os Credores Não Sujeitos Aderentes, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar do protocolo da petição de adesão prevista na Cláusula 9.1 deste Plano, os respectivos instrumentos de garantia que regularão todos os detalhes relacionados à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Contrato de Parceria, devendo constar expressamente a condição suspensiva estabelecida na Cláusula 9.9.1 acima.

**9.9.3. Depósito em conta vinculada.** Os Direitos Creditórios Contrato de Parceria, após a verificação da condição suspensiva estabelecida na Cláusula 9.9.1 acima, deverão ser depositados mensalmente em conta vinculada a ser especificada pelos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**9.9.4. Utilização dos recursos depositados pelo Grupo Agroz.** Apenas para fins de esclarecimento, o Grupo Agroz poderá realizar o levantamento e a utilização dos Direitos Creditórios Contrato de Parceria depositados na conta bancária indicada pelos Credores Não Sujeitos Aderentes livremente, sem qualquer limitação de qualquer natureza.

**9.9.5. Hipótese de retenção dos direitos creditórios.** Os Credores Não Sujeitos Aderentes apenas poderão reter os Direitos Creditórios Contrato de Parceria depositados na conta bancária por eles indicada para fins de pagamento dos seus Créditos e de seus Créditos Não Sujeitos Aderentes na hipótese de ser verificado um inadimplemento, por parte das Recuperandas, dos pagamentos devidos na forma da Cláusula 9.5 deste Plano.

**9.9.6. Liberação da garantia.** Verificado o integral pagamento dos Créditos e dos Créditos Não Sujeitos Aderentes na forma deste Plano, sempre observada a TQA estabelecida na Cláusula 9.6.1 acima, as Recuperandas não precisarão mais depositar os Direitos Creditórios Contrato de Parceria em conta bancária indicada pelos Credores Não Sujeitos Aderentes, podendo receber os referidos valores em conta bancária de sua titularidade.

## **10. PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DECLARATÓRIA**

**10.1. Procedência da Ação Declaratória.** Caso o Grupo Agroz obtenha um julgamento favorável definitivo no curso da Ação Declaratória, eventuais recursos líquidos dela decorrentes serão preferencialmente utilizados pelo Grupo Agroz para o pagamento de eventual saldo dos custos da Recuperação Judicial, incluindo o pagamento dos honorários de assessores do Grupo Agroz, eventual saldo dos Créditos Não Sujeitos, bem como para,

subsidiariamente, a recomposição do fluxo de caixa das Recuperandas, a seu único e exclusivo critério.

## **11. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES**

**11.1. Forma de pagamento.** Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, a não ser que expressamente disposto de maneira diversa, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED), ou por meio eletrônico e instantâneo de pagamentos e transferências bancárias criado pelo Banco Central do Brasil (PIX), em conta de cada um dos Credores a ser informada individualmente pelo Credor mediante envio de notificação às Recuperandas, com cópia para o Administrador Judicial.

**11.2. Informação de dados para o pagamento.** Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 30 (trinta) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso as Recuperandas recebam a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

**11.3.** Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

**11.4. Ausência de informação de conta bancária.** Os Credores que não informarem a sua conta bancária para o recebimento do Crédito ou Crédito Não Sujeito nos termos deste Plano perderão o direito a receber os rateios eventualmente já realizados, incluindo, mas não se limitando, aos rateios decorrentes dos recursos oriundos de eventual alienação da UPI I e da destinação dos recursos obtidos com os Financiamentos Pós-concursais, nos termos do art. 10, §3º, da LRF.

**11.5.** Todos os pagamentos devidos no âmbito deste Plano, a não ser se expressamente disposto de maneira diversa, serão exigíveis no último Dia Útil do mês de vencimento.

**11.6.** Caso o valor do respectivo Crédito seja inferior ao valor da parcela de valor mínimo para pagamentos previstos neste Plano, será realizado o respectivo pagamento, nos termos deste Plano, até o limite do valor devido, conforme a Lista de Credores, de modo atingir a efetiva quitação do respectivo Crédito.

**11.7. Comprovação de pagamento.** Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos valores efetivamente pagos pelas

Recuperandas, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

**11.8. Datas de pagamento.** Na hipótese de qualquer pagamento ou obrigação prevista no Plano estar prevista para ser realizada ou satisfeita em um dia que não seja um Dia Útil, o referido pagamento ou obrigação poderá ser realizado ou satisfeita, conforme o caso, no Dia Útil seguinte.

**11.9. Valores.** Os valores considerados para o pagamento dos créditos e demais regras de novação são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

**11.10. Encargos.** Exclusivamente na hipótese de indisponibilidade temporária da TR e com relação aos Créditos cujas condições de pagamento, dispostas neste Plano, prevejam correção monetária de acordo com a variação da TR, será utilizado em sua substituição, o último número-índice divulgado, calculado *pro rata temporis* por Dias Úteis, porém, não cabendo, quando da divulgação do número-índice devido, quaisquer compensações financeiras. Na ausência de apuração e/ou divulgação do número-índice por prazo superior a 5 (cinco) Dias Úteis após a data esperada para sua divulgação, ou, ainda, no caso de sua extinção ou por imposição legal ou determinação judicial, a TR será substituída pela taxa determinada legalmente para tanto.

**11.11. Compensação.** As Recuperandas poderão pagar, a seu exclusivo critério, com exceção das Partes Relacionadas, quaisquer Créditos ou Credores, por meio da compensação de **(i)** créditos de qualquer natureza que tenha contra os Credores com **(ii)** Créditos devidos pelos Credores, conforme aplicável, na forma como modificados por este Plano. Neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações até o limite do valor efetivamente compensado. A não realização da compensação ora prevista não acarretará a renúncia ou a liberação pelas Recuperandas de quaisquer créditos que possam ter contra tais Credores.

**11.11.1.** As compensações deverão respeitar os termos, condições e prazos de vencimento de cada parcela, conforme previsto neste Plano pela Dívida Reestruturada, de forma que eventual compensação seja realizada apenas em relação ao montante efetivamente devido na data específica da compensação.

**11.12. Créditos de Partes Relacionadas.** Os Créditos detidos por Partes Relacionadas às Recuperandas serão pagos, sem a incidência de deságio ou encargos, somente após o pagamento integral de todos os demais Credores, Credor Financiador Parceiro e Credores Não Sujeitos Aderentes, nos termos deste Plano.

**11.13. Créditos Retardatários.** Os Credores Retardatários serão pagos, respeitada a classe de credores em que incluídos, nos termos da LRF, conforme fluxos de pagamento previstos na Parte IV deste Plano, sendo certo que, para fins de início dos pagamentos dos

Créditos Retardatários, os prazos aplicáveis serão contados a partir da data em que transitada em julgado a decisão que determinar a inclusão do respectivo Crédito Retardatário na Lista de Credores. Para fins de esclarecimento, os Credores Retardatários não farão jus a rateios, direitos ou benefícios, que já tenham se consumado nos termos deste Plano.

**11.14. Quitação.** Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano acarretarão, após o término de todos os pagamentos devidos aos Credores e aos Credores Não Sujeitos Aderentes, quitação plena, irrevogável e irretratável dos Créditos novados de acordo com o Plano, inclusive juros, correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis, contra as Recuperandas e demais coobrigados a qualquer título pelo respectivo Crédito, como avalistas, garantidores, devedores solidários ou fiadores, salvo se de forma contrária expresso neste Plano. Com a ocorrência da quitação, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado à parte efetivamente recebida dos Créditos nos termos do artigo 59 da LRF, e não mais poderão reclamá-los contra as Recuperandas. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

## **12. CONTRATAÇÃO DE FINANCIAMENTO PÓS-CONCURSAL**

**12.1. Concordância dos Credores.** Por meio da Aprovação do Plano, os Credores autorizam o Grupo Agroz a contratar o Financiamento Pós-concursal, a ser concedido por Credores Não Sujeitos Aderentes ou por terceiros que por eles se obriguem, na forma dos arts. 66 e 69-A e seguintes da LRF, conforme termos e condições descritas neste Plano.

**12.2. Financiamento Pós-concursal.** O Financiamento Pós-concursal será contratado pelas Recuperandas nos termos e condições disciplinados neste Plano, com o objetivo de possibilitar o soerguimento do Grupo Agroz, inclusive possibilitando a realização do pagamento dos Credores, nos termos deste Plano, conforme detalhado abaixo. Os Credores concordam com a concessão do Financiamento Pós-concursal nestas exatas condições mediante aprovação deste Plano.

**12.3. Homologação.** A Homologação do Plano servirá como decisão homologatória do Financiamento Pós-concursal, nos termos do art. 69-A, 69-B e seguintes da LRF.

**12.4. Natureza do Financiamento Pós-concursal.** O Financiamento Pós-concursal terá natureza de Créditos Não Sujeitos para todos os fins, gozando de todos os benefícios conferidos pelo art. 67, pela Seção IV-A e pelo art. 84, I-B, todos da LRF.

**12.5. Contratação do Financiamento Pós-concursal.** Com a finalidade de possibilitar a execução deste Plano e o pagamento dos Credores, o Grupo Agroz deverá contratar Financiamento Pós-concursal junto aos Credores Não Sujeitos Aderentes ou terceiro que por ele se obrigue, no prazo de até 30 (trinta) Dias Úteis a contar da Homologação do Plano,

por meio da concessão de novos recursos, no montante total de R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), observadas as cláusulas abaixo.

**12.5.1. Condições do Financiamento Pós-concursal.** O Credor Financiador Parceiro apenas poderá deixar de conceder o Financiamento Pós-concursal ao Grupo Agroz na hipótese de se verificar a concessão de antecipação dos efeitos da tutela recursal ou efeito suspensivo em sede de agravo de instrumento, que seja eventualmente interposto por qualquer credor ou terceiro interessado contra a Homologação do Plano, e desde que o referido recurso tenha como objeto a modificação ou a invalidação de qualquer cláusula que afete substancialmente (i) a concessão do Financiamento Pós-concursal, (ii) a alienação da UPI I, ou (iii) as condições de pagamento dos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**12.5.2. Destinação dos Recursos.** Do montante total do Financiamento Pós-concursal efetivamente disponibilizado pelos Credores Não Sujeitos Aderentes, o montante de R\$ 5.100.000,00 (cinco milhões e cem mil reais) será destinado pelo Grupo Agroz, prioritariamente, para **(i)** a aceleração do pagamento dos Credores Trabalhistas, nos termos deste Plano; **(ii)** caso haja saldo após o a realização do pagamento mencionado no item (i), para o pagamento dos Credores ME e EPP, de forma *pro rata* e *pari passu* entre eles; e **(iii)** caso haja saldo após o a realização do pagamento mencionado no item (ii), para o pagamento dos Credores com Garantia Real e dos Credores Quirografários, de forma *pro rata* e *pari passu* entre eles, e o montante de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais) será destinado pelo Grupo Agroz para o pagamento dos custos da Recuperação Judicial, incluindo o pagamento dos honorários de assessores do Grupo Agroz.

**12.6. Condições de pagamento do Financiamento Pós-concursal.** As principais condições mínimas para o pagamento do Financiamento Pós-concursal a ser concedido pelos Credores Não Sujeitos Aderentes ou por terceiros que por eles se obriguem, incluindo taxas e encargos, são as indicadas abaixo.

- (i) Carência:** o pagamento do Financiamento Pós-concursal ocorrerá com carência de 12 (doze) meses a contar da efetiva disponibilização da primeira parcela ao Grupo Agroz.
- (ii) Pagamento do principal:** o pagamento do montante devido a título de principal do Financiamento Pós-concursal será realizado no prazo máximo de 3 (três) anos, a contar do término do prazo de carência estabelecido no item (i) acima, em parcelas semestrais, iguais e consecutivas, sendo a primeira delas devida no último Dia Útil do 6º (sexto) mês a contar do término do prazo de carência estabelecido no item (i) acima, e as demais devidas no último Dia Útil dos semestres subsequentes.

- (iii) Encargos Financeiros: Desde a efetiva disponibilização da primeira parcela até o efetivo pagamento do Financiamento Pós-concursal, nos termos deste Plano, serão aplicados encargos financeiros equivalentes à variação do IPCA no período, acrescida de 27,5% (vinte e sete vírgula cinco por cento) ao ano.
- (iv) Pagamento dos encargos financeiros: após o término do período de carência definido acima, os encargos financeiros descritos serão pagos mensalmente até a integral quitação do principal. Durante o período de carência, os encargos financeiros serão pagos por meio de incorporação dos referidos valores no principal devido.
- (v) Vencimento Antecipado e Mora: Em caso de não pagamento pelo Grupo Agroz de quaisquer parcelas devidas, no prazo e forma previstos neste Plano, incidirá o vencimento antecipado dos Créditos, Créditos Não Sujeitos Aderentes e do Financiamento Pós-concursal titularizados pelos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**12.7. Garantia do Financiamento Pós-concursal**. Nos termos do artigo 69-A da LRF, as Recuperandas e os Intervenientes Anuentes constituirão garantia ao Financiamento Pós-Concursal, consistente em cessão fiduciária prioritária dos Direitos Creditórios Contrato de Parceria até que haja o efetivo pagamento da integralidade dos Créditos Financiamento Pós-concursal, observada a TQA estabelecida na cláusula 12.8 abaixo, bem como demais especificações estabelecidas nas Cláusula 1.2.26 a respeito da constituição da referida garantia.

**12.7.1. Registro em instrumento próprio**. O Grupo Agroz se obriga a celebrar com o Credor Financiador Parceiro, no prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis a contar da efetiva concessão do Financiamento Pós-concursal, os respectivos instrumentos de garantia que regularão todos os detalhes relacionados à cessão fiduciária dos Direitos Creditórios Contrato de Parceria.

**12.7.2. Depósito em conta vinculada**. Os Direitos Creditórios Contrato de Parceria cedidos fiduciariamente pelo Grupo Agroz serão depositados mensalmente, durante o período de 12 (doze) meses de carência estabelecido no item (i) da Cláusula 12.6 acima, diretamente em conta a ser indicada pelas Recuperandas. Findo o referido prazo, os direitos creditórios cedidos fiduciariamente serão mensalmente depositados diretamente em conta vinculada a ser especificada pelo Credor Financiador Parceiro.

**12.7.3. Utilização dos recursos depositados pelo Grupo Agroz**. Apenas para fins de esclarecimento, após o transcurso do período de carência estabelecido, o Grupo Agroz poderá realizar o levantamento e a utilização dos Direitos Creditórios Contrato

de Parceria depositados na conta bancária indicada pelo Credor Financiador Parceiro livremente, sem qualquer limitação de qualquer natureza.

**12.7.4. Hipótese de retenção dos direitos creditórios.** O Credor Financiador Parceiro apenas poderá reter os Direitos Creditórios Contrato de Parceria depositados na conta bancária por ele indicada para fins de pagamento dos seus Créditos Financiamento Pós-concursal na hipótese de ser verificado um inadimplemento, por parte das Recuperandas, dos pagamentos devidos na forma da Cláusula 12.6 deste Plano.

**12.7.5. Liberação da garantia.** Verificado o integral pagamento dos Créditos Financiamento Pós-concursal na forma deste Plano, sempre observada a TQA estabelecida na Cláusula 12.8 abaixo, as Recuperandas não precisarão mais depositar os Direitos Creditórios Contrato de Parceria em conta bancária indicada pelo Credor Financiador Parceiro, podendo receber os referidos valores em conta bancária de sua titularidade e, inclusive, utilizá-los para fins de garantia de outros créditos, observado o quanto disposto neste Plano, especialmente nas Cláusulas 1.2.26 e 9.9.

**12.8. Quitação Antecipada.** Em caso de antecipação do pagamento devido a título de Financiamento Pós-concursal, o Grupo Agroz deverá realizar o pagamento, além do saldo em aberto atualizado, da taxa de compensação por liquidação antecipada (“TQA”), com a finalidade de compensar o custo com a estruturação (*breakage cost*), além de eventuais custos com proteção contra variações das condições de mercado no caso de indexadores prefixados (*make whole premium*). A TQA a ser aplicada em caso de liquidação antecipada, pelo Grupo Agroz, dos Créditos Financiamento Pós-concursal devidos aos Credor Financiador Parceiro deverá seguir a fórmula abaixo.

**Fórmula do TQA\*** = R\$ 10.800.000,00 (dez milhões e oitocentos mil reais) – (saldo em aberto atualizado + soma dos pagamentos já realizados pelo Grupo Agroz)

\* Somente valores positivos

## **13. ALIENAÇÃO DE ATIVOS**

**13.1. Alienação de ativos.** Este Plano prevê a alienação de bens do Grupo Agroz e dos Intervenientes Anuentes como um dos meios de recuperação, na forma de unidades produtivas isoladas.

**13.2. Constituição e alienação de novas UPIs.** A qualquer tempo após a Homologação do Plano, as Recuperandas poderão alienar outras UPIs que não a indicada expressamente neste Plano. Para tanto, o Grupo Agroz deverá comunicar tal fato nos autos da Recuperação Judicial, por meio de simples petição, e fará publicar Edital com todos os detalhes do Processo Competitivo que será realizado para a alienação da respectiva UPI, cujo

procedimento deverá ser substancialmente o mesmo estabelecido neste Plano para a UPI I, que segue detalhado na Cláusula 14.9 abaixo.

**13.3. Destinação de recursos de eventuais novas UPIs constituídas.** Os recursos obtidos pelo Grupo Agroz com a alienação de eventuais novas UPIs a serem constituídas após a Homologação do Plano serão destinados, prioritariamente, para **(i)** aceleração do pagamento do Credor Financiador Parceiro, no limite do valor do Financiamento Pós-concursal efetivamente concedido nos termos deste Plano, acrescido dos encargos financeiros aplicáveis, **(ii)** pagamento dos Credores Não Sujeitos Aderentes, **(iii)** pagamento dos custos da Recuperação Judicial, incluindo o pagamento dos honorários de assessores do Grupo Agroz, e **(iv)** caso haja saldo disponível após o pagamento do item (iii) acima, para a aceleração do pagamento dos Credores na forma deste Plano.

**13.4. Processo de alienação.** O Processo Competitivo de alienação será conduzido de modo transparente, observado o disposto nos artigos 60, 66, 142 e 145 da LRF e as condições dispostas neste Plano. Os adquirentes dos ativos a serem alienados na forma deste Plano não poderão ser responsabilizados, subsidiária ou solidariamente, pelas dívidas, obrigações e deveres de qualquer natureza do Grupo Agroz, incluídas, mas não exclusivamente, as de natureza ambiental, regulatória, administrativa, penal, anticorrupção, tributária e trabalhista, na forma dos referidos dispositivos legais.

## **14. CONSTITUIÇÃO E ALIENAÇÃO DA UPI I**

**14.1. Constituição da UPI I.** As Recuperandas constituirão, após a Homologação do Plano, a UPI I especificamente para fins de alienação, cuja audiência de abertura das Propostas Fechadas no contexto do Processo Competitivo deverá ser realizada em até 60 (sessenta) dias a contar da Homologação do Plano, observados os artigos 60 e 142 da LRF.

**14.2. Não essencialidade.** As Recuperandas declaram, para todos os efeitos, que os bens que constituem a UPI I não são bens de capital essenciais à continuidade da atividade empresarial que será desenvolvida pelo Grupo Agroz, a qual gerará receita suficiente para o pagamento de todas as suas obrigações, inclusive dos Créditos Não Sujeitos.

**14.3. Criação de data room.** O Grupo Agroz deverá criar, no prazo de até 24h (vinte e quatro horas) contadas da efetiva publicação do Edital de alienação da UPI I, *data room* virtual com as informações necessárias para a avaliação dos bens e ativos que irão compor a UPI I, bem como disponibilizarão equipe responsável por responder às dúvidas dos interessados em adquirir a UPI I. O acesso ao *data room* será disponibilizado aos interessados mediante a apresentação de termo de confidencialidade assinado, conforme minuta a ser disponibilizada pelo Grupo Agroz aos interessados que assim solicitarem. O acesso ao *data room* deverá ser disponibilizado em até 24 (vinte e quatro) horas contadas do recebimento pelas Recuperandas do respectivo termo de confidencialidade assinado.



**14.3.1.** Os ativos que irão compor a UPI I são objeto de garantia fiduciária outorgada em favor de certos Credores e Credores Não Sujeitos, de forma que a sua alienação dependerá da prévia e expressa concordância dos referidos Credores e Credores Não Sujeitos, que, em contrapartida, receberão o produto da venda com prioridade em relação aos demais Credores e Credores Não Sujeitos, observada a destinação de recursos estabelecida neste Plano.

**14.4. Preços mínimos.** A UPI I deverá ser alienada sempre respeitando os preços mínimos estabelecidos nos respectivos Editais de alienação, que levarão em conta os valores de avaliação contidos no Anexo II. Qualquer Proposta Fechada que venha a ser apresentada abaixo do respectivo Preço Mínimo será imediatamente desconsiderada para todos os fins.

**14.4.1.** Serão descontados dos valores obtidos com a alienação da UPI I quaisquer despesas, tributos, taxas ou custos. Na hipótese da Cláusula 14.17.2, as despesas, tributos, taxas ou custos serão integralmente suportadas pelo Grupo Agroz, não se descontando referidos valores do saldo remanescente devido aos Credores Não Sujeitos Aderentes.

**14.5. Independência na constituição da UPI I.** Eventual discussão quanto à inclusão de determinado ativo para a composição de qualquer UPI I não afetará a sua constituição e alienação em relação aos demais ativos que a compõe, desde que observada a devida adequação do preço mínimo na hipótese em que se mostre necessário.

**14.6. Inexistência de sucessão.** A UPI I estará livre de quaisquer ônus e os seus respectivos adquirentes, incluída a hipótese de aquisição da UPI I mediante *credit bid*, na forma deste Plano, não responderão por nenhuma dívida ou contingência das Recuperandas, incluindo, mas não se limitando, as de natureza tributária, trabalhista, ambiental e decorrentes da legislação anticorrupção, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66-A e 141, II, da LRF.

**14.7. Dispensa de avaliação judicial.** As Recuperandas e os Credores, visando a conferir celeridade aos trâmites necessários para a implementação de eventual alienação da UPI I, bem como reduzir os custos do processo de venda **(i)** concordam, mediante a Aprovação do Plano, que as competentes avaliações que servirão de base para a definição do preço mínimo da UPI I será acostado ao respectivo Edital de alienação da UPI I, caso as Recuperandas decidam por seguir com a referida alienação, dispensando a realização de uma avaliação judicial; **(ii)** concordam que, uma vez verificada a Homologação do Plano, ficará automática e definitivamente dispensada a realização da avaliação judicial por qualquer juízo, incluindo, mas não se limitando, o Juízo da Recuperação; e **(iii)** renunciam, desde já, a quaisquer direitos, defesas e/ou prerrogativas exclusivamente no que tange à ausência de avaliação judicial no Processo Competitivo.

**14.8. Forma de organização.** A UPI I deverá ser organizada mediante a transferência direta dos bens que formam a Unidade Produtiva Isolada ao titular da Proposta Vencedora sem que o adquirente suceda às Recuperandas em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos artigos 60, parágrafo único, 66-A e 141, II, da LRF.

**14.9. Processo Competitivo.** O Processo Competitivo para alienação será conduzido, nos termos do artigo 142, inciso V, da LRF, em certame judicial na modalidade de propostas fechadas (“Propostas Fechadas”), conforme termos e condições que constarão do respectivo Edital, observados os procedimentos previstos neste Plano e respeitado o quanto disposto nos artigos 141 e 142 da LRF (“Processo Competitivo”). O Edital deverá ser publicado no Diário Oficial e a sua publicação deverá ocorrer com pelo menos 15 (quinze) Dias Úteis de antecedência da data marcada para a apresentação das Propostas Fechadas, para fins de publicidade e transparência.

**14.9.1.** Em razão da condução do Processo Competitivo de alienação da UPI I, o Administrador Judicial fará jus ao recebimento do montante de 0,8% (zero vírgula oito por cento) dos valores líquidos recebidos pelo Grupo Agroz no âmbito da alienação. A referida remuneração não será devida ao Administrador Judicial em caso de aquisição da UPI I por meio de *credit bid*, na forma da Cláusula 14.17.2.

**14.10. Participação do Processo Competitivo.** No prazo de até 5 (cinco) dias corridos contados da publicação do respectivo Edital, eventuais interessados em participar do Processo Competitivo de alienação da UPI deverão manifestar seu interesse por meio da apresentação de manifestação nos autos da Recuperação Judicial informando a sua intenção de apresentar uma Proposta Fechada para aquisição da UPI I, a qual deverá estar acompanhada dos seguintes documentos:

- (i) comprovantes de existência e regularidade do interessado, devidamente emitidos pelos órgãos responsáveis pelo registro de constituição;
- (ii) cópia do documento de identificação e do CPF/ME, em se tratando de pessoa física, de cópia do Contrato Social ou do Estatuto Social, conforme o caso, em se tratando de pessoa jurídica, e (a) caso seja uma sociedade por ações, de cópias dos livros societários que indiquem as pessoas físicas ou jurídicas titulares das ações em caso de sociedade de ações de capital fechado, e (b) caso seja um fundo de investimento, cópia do regulamento do fundo e Estatuto Social ou Contrato Social do administrador do fundo; e
- (iii) declaração de concordância com todos os termos e condições deste Plano, especialmente as condições previstas para a alienação da UPI I, sem qualquer limitação ou ressalva.

**14.11. Verificação das manifestações de interesse.** O Administrador Judicial verificará se as manifestações de interesse apresentadas acima estão em conformidade com os requisitos mínimos estabelecidos neste Plano e apresentará uma petição nos autos da

Recuperação Judicial, em até 5 (cinco) dias corridos contados do término do prazo previsto na Cláusula 14.10, acima, com a indicação dos interessados que estarão efetivamente habilitados para apresentarem Propostas Fechadas. O descumprimento de qualquer termo ou requisito estabelecido neste Plano fará com que o respectivo interessado seja automaticamente desqualificado do Processo Competitivo.

**14.12. Apresentação de Propostas Fechadas.** Protocolada a petição pelo Administrador Judicial, será iniciado o prazo de 5 (cinco) dias corridos para que os interessados devidamente habilitados apresentem suas Propostas Fechadas para a aquisição da UPI diretamente ao Administrador Judicial, conforme procedimento a ser estabelecido no respectivo Edital. O proponente que apresentar Propostas Fechadas de maneira distinta da prevista neste Plano ou não observar os prazos aqui estipulados será automaticamente desclassificado do Processo Competitivo.

**14.13. Condições mínimas de aquisição.** As Propostas Fechadas para aquisição da UPI I deverão, obrigatoriamente, respeitar as condições mínimas e formalidades indicadas abaixo, sendo certo que em nenhuma hipótese será aceita qualquer condição, suspensiva ou resolutiva, ou que exija a imposição de ônus adicionais às Recuperandas e/ou aos Credores, de modo que eventuais Propostas Fechadas que contiverem disposições nesse sentido serão automaticamente desconsideradas.

**14.14. Fiança.** Serão aceitas apenas propostas em dinheiro e os interessados deverão apresentar, juntamente com a proposta, comprovação firme da disponibilidade dos recursos para pagamento ou carta de fiança emitida por instituição financeira de primeira linha registrada no Banco Central do Brasil garantindo o preço total para aquisição da UPI I, exceto na hipótese prevista na Cláusula 14.17.2.

**14.15. Prazo para pagamento.** Ressalvada a hipótese de aquisição da UPI I mediante *credit bid*, na forma deste Plano, no mínimo 50% (cinquenta por cento) dos valores que compõem a Proposta Fechada deverão ser entregues à vista em moeda corrente nacional (“Pagamento Inicial UPI I”), podendo os 50% (cinquenta por cento) restantes serem pagos no prazo máximo de até 10 (dez) Dias Úteis contados da data em que a carta de arrematação ou documento semelhante tiver sido devidamente registrada perante todos os cartórios de imóveis competentes relativos aos bens que integram a respectiva UPI. Não serão aceitas propostas com prazo de pagamento superior ao previsto neste item.

**14.16. Destinação dos Direitos Creditórios Contrato de Parceria.** os Direitos Creditórios Contrato de Parceria referentes à Fazenda Boa Esperança auferidos nos 12 (doze) meses seguintes à data da Homologação do Plano serão de titularidade das Recuperandas, e destinados na forma das cláusulas 9.9 e seguintes e 12.7 e seguintes.

**14.17. Abertura das Propostas Fechadas.** Recebidas as Propostas Fechadas, no dia, hora e local estabelecidos no respectivo Edital para a realização do Processo Competitivo, o que poderá inclusive ocorrer por meio digital, o Administrador Judicial **(i)** promoverá a

abertura das Propostas Fechadas apresentadas pelos proponentes habilitados para aquisição da UPI I; **(ii)** verificará se todas as condições de mínimas de aquisição da respectiva UPI I foram cumpridas por tais Propostas Fechadas, e **(iii)** anunciará a Proposta Fechada mais vantajosa, observando o quanto disposto na Cláusula abaixo, e levando em consideração o atendimento das condições mínimas de aquisição da UPI I e demais requisitos estabelecidos neste Plano.

**14.17.1. Direito de preferência.** Os Credores Não Sujeitos Aderentes, por reestruturarem o seus Créditos Não Sujeitos, de forma a conservar o desenvolvimento da atividade do Grupo Agroz e do pagamento dos Credores nos termos deste Plano, especialmente por permitir a exploração dos ativos garantidos por alienação fiduciária sobre os bens integrantes da UPI I, terão garantido em seu favor o direito de preferência na aquisição da UPI I, mediante a possibilidade de igualar ou superar a Proposta Fechada de maior valor, desde que **(i)** seja observado o direito de preferência do arrendatário das áreas que compõem a referida UPI, e **(ii)** o direito de preferência do Credores Não Sujeitos Aderentes seja exercido no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da realização da sessão de abertura das Propostas Fechadas do Processo Competitivo de alienação da UPI I.

**14.17.2. Credit bid.** Os Credores Não Sujeitos Aderentes também poderão utilizar-se da integralidade do saldo dos Créditos e Créditos Não Sujeitos de sua titularidade, sem aplicação do bônus de adimplência previsto neste Plano, para a composição de sua Proposta Fechada para aquisição da UPI I. Cada R\$ 1,00 (um real) de Créditos e/ou de Créditos Não Sujeitos equivalerão a R\$ 1,00 (um real) em dinheiro para compor o preço de aquisição no âmbito da Proposta Fechada dos Credores Não Sujeitos Aderentes. Para os fins do Processo Competitivo de alienação da UPI I nos termos deste Plano, a Proposta Fechada apresentada pelos Credores Não Sujeitos Aderentes nos termos desta cláusula será, para todos os efeitos, equiparada a um pagamento integralmente à vista, em moeda corrente nacional.

**14.18. Proposta Vencedora.** Para fins de definição da Proposta Vencedora, o proponente que fizer a Proposta Fechada de maior valor será considerado detentor da melhor proposta apresentada, o que será declarado na audiência de abertura das Propostas Fechadas.

**14.19. Declaração da Proposta Vencedora.** A Proposta Vencedora será declarada conforme Cláusula 14.17 acima. Na hipótese de o titular da Proposta Vencedora descumprir quaisquer de suas obrigações previstas neste Plano, no Edital ou na respectiva Proposta Fechada, a Proposta Fechada mais vantajosa imediatamente seguinte, observados os requisitos estabelecidos neste Plano, será considerada como sendo a nova Proposta Vencedora e assim sucessivamente, desde que respeitadas, em todos os casos, as condições mínimas de aquisição da respectiva UPI I.

**14.20. Homologação da Proposta Vencedora.** A Proposta Vencedora deverá ser submetida à homologação do Juízo da Recuperação, que declarará o vencedor livre de

quaisquer ônus, contingências, obrigação e/ou sucessão em razão da aquisição da respectiva UPI I, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF.

**14.21. Expedição de carta de arrematação.** Encerrado o Processo Competitivo de venda mediante declaração da Proposta Vencedora e efetuado o Pagamento Inicial da UPI I, será expedida a devida carta de arrematação ou documento semelhante ao titular da Proposta Vencedora.

**14.22. Intimação do ministério público e das fazendas públicas.** O Ministério Público e as Fazendas Públicas serão intimados acerca da alienação dos ativos, na forma do artigo 142, § 7º, da LRF.

**14.23. Destinação dos recursos.** Os valores em moeda corrente nacional obtidos com a alienação da UPI I serão destinados conforme abaixo:

- (i) aceleração do pagamento dos recursos devidos ao Credor Financiador Parceiro, até o limite do valor efetivamente concedido a título de Financiamento Pós-concursal, acrescido dos encargos financeiros incidentes;
- (ii) na hipótese de remanescerem recursos após o pagamento do item (i), aceleração do pagamento dos Créditos e Créditos Não Sujeitos devidos aos Credores Não Sujeitos Aderentes, na forma deste Plano;
- (iii) pagamento dos custos da Recuperação Judicial, incluindo o pagamento dos honorários de assessores do Grupo Agroz; e
- (iv) após o pagamento estabelecido no item acima, caso haja saldo disponível, será utilizado para a aceleração do pagamento dos Credores na forma deste Plano, de forma *pro rata* e *pari passu* entre eles, e para a recomposição do capital de giro e para a realização de reinvestimentos necessários pelo Grupo Agroz.

## **15. LEILÃO REVERSO**

**15.1. Realização de leilão reverso.** A qualquer tempo após a Homologação do Plano, as Recuperandas poderão, a seu exclusivo critério, propor a quitação de Créditos por meio da realização de um ou mais leilões reversos, conforme será detalhado em edital a ser publicado contendo as regras de leilão.

**15.2. Leilão reverso para antecipação do pagamento da Dívida Reestruturada.** As Recuperandas poderão consultar os Credores de forma a averiguar se há interesse em participarem do leilão reverso, atendidas as condições previstas neste Plano. Caso haja

interesse por parte de Credores, as Recuperandas poderão realizar o leilão reverso, a qualquer tempo a partir da Homologação do Plano e independentemente de prévia autorização do Juízo da Recuperação ou dos Credores, de forma a possibilitar a antecipação do pagamento da Dívida Reestruturada com os Credores que assim expressamente manifestarem por essa opção de pagamento de sua Dívida Reestruturada, sendo considerados vencedores os Credores que apresentarem o maior deságio sobre sua parcela da Dívida Reestruturada, até a utilização total dos recursos disponíveis indicados no respectivo edital de leilão reverso. A liquidação antecipada da Dívida Reestruturada nos termos desta Cláusula seguirá na ordem decrescente dos Credores que apresentarem as propostas que preveem o maior de deságio para seus Créditos novados, de modo que será pago em primeiro lugar o Credor que oferecer o maior deságio, até o limite dos recursos financeiros disponíveis indicados no respectivo edital.

**15.3. Recursos para Realização de Leilão Reverso.** As Recuperandas poderão captar novos recursos exclusivamente para viabilizar leilões reversos. As Recuperandas também poderão utilizar os recursos decorrentes da sua operação, de arrendamento dos seus imóveis, ou os recursos advindos da alienação de bens durante o processo de reestruturação, desde que seja observada a ordem de pagamento estabelecida neste Plano para a realização de referidos Processos Competitivos.

## **PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO**

### **16. EFEITOS DO PLANO**

**16.1. Vinculação do Plano.** As disposições do Plano vinculam as Recuperandas, os Intervenientes Anuentes e seus Credores, os seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

**16.2. Conflito com disposições contratuais.** Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações das Recuperandas, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

**16.3. Processos judiciais envolvendo Créditos contra Recuperandas.** Com vistas a efetivamente tornar exitosa a Recuperação Judicial, exceto aos Créditos Não Sujeitos, os Credores não mais poderão, a partir da aprovação do Plano **(i)** executar qualquer decisão judicial ou sentença arbitral contra as Recuperandas relacionada a quaisquer Créditos novados; **(ii)** penhorar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos novados; **(iii)** criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos novados; e **(iv)** buscar a satisfação de seus Créditos novados por quaisquer outros meios que não os previstos neste Plano.

**16.3.1.** Os Credores que ajuizarem ação ou qualquer procedimento judicial ou arbitral contra as Recuperandas ou suas subsidiárias, relacionados a qualquer Crédito devidamente novado nos termos deste Plano, serão responsáveis e arcarão com a integralidade dos honorários advocatícios devidos.

**16.3.2.** A partir da aprovação do Plano, as ações e execuções pertinentes a Créditos novados, então em curso contra as Recuperandas, serão suspensas, com exceção dos Créditos Não Sujeitos, podendo os Credores tomar e adotar todas as medidas em direito admitidas para resguardar o fiel e integral cumprimento do quanto disposto neste Plano, servindo a decisão da Homologação do Plano como ofício a ser protocolado nos respectivos juízos em que tramitem tais ações.

**16.4. Valores decorrentes do Contrato de Parceria Agrícola USJ.** Mediante a Homologação do Plano, os direitos creditórios, presentes e futuros, advindos do Contrato de Parceria Agrícola USJ, com exceção dos valores que servirão de garantia ao Credor Financiador Parceiro, que deverão observar o quanto disposto na Cláusula 12.6 (vi) deste Plano, passarão a ser depositados diretamente em conta bancária de titularidade das Recuperandas, com o que os Credores manifestam a sua concordância expressa mediante a Aprovação do Plano. Ademais, todos os valores decorrentes do Contrato de Parceria Agrícola USJ que se encontrarem depositados nos autos da Recuperação Judicial até o momento da Homologação do Plano poderão ser imediatamente levantados pelas Recuperandas e destinados exclusivamente para a recomposição do seu fluxo de caixa e para a realização de investimentos necessários, com o que os Credores manifestam a sua concordância expressa mediante a Aprovação do Plano.

**16.5. Protestos.** A aprovação deste Plano acarretará **(a)** o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pelas Recuperandas que tenha dado origem a qualquer Crédito e **(b)** a exclusão definitiva do registro do nome das Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito, servindo a decisão da Homologação do Plano como ofício para o requerimento das referidas baixas de tais protestos e/ou negativas em sistemas de proteção ou classificação de crédito.

## **PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS**

### **17. DISPOSIÇÕES GERAIS**

**17.1. Anexos.** Este Plano considera como seus Anexos **(i)** o laudo de viabilidade econômica, conforme constante das fls. 6.604/6.636 da Recuperação Judicial; **(ii)** o memorial descritivo da propriedade delimitada e a ser desmembrada da Fazenda Boa Esperança, conforme constante do Anexo I, e **(iii)** o laudo de avaliação de bens e ativos, conforme constante do Anexo II, respeitada a atual situação jurídica de cada imóvel. Para fins de esclarecimento, todo e qualquer imóvel relacionado neste Plano e nos seus Anexos

apenas poderá ser alienado e integrar a reestruturação prevista neste Plano se os titulares de garantias e gravames incidentes sobre os referidos imóveis concordarem com a sua alienação e permitirem a reestruturação proposta neste Plano. Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

**17.2. Comunicações.** Todas e quaisquer notificações ou quaisquer outras comunicações exigidas ou permitidas nos termos deste Plano serão realizadas por escrito, mediante entrega pessoal, mensagem eletrônica (e-mail), serviço de entrega especial ou carta registrada endereçados ao Grupo Agroz em seu respectivo endereço, conforme indicado abaixo:

Praça Barão de Araras, 372, Centro, Araras/SP  
CEP 13.600-010  
E-mail: [rj@agrozurita.com.br](mailto:rj@agrozurita.com.br)

**17.3.** Os e-mails com a informação dos dados bancários deverão ser enviados com cópia para o endereço eletrônico do Administrador Judicial:

E-mail: [agroz@r4cempresarial.com.br](mailto:agroz@r4cempresarial.com.br)

**17.4. Prazos.** Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, exceto se expressamente disposto de forma diversa, de acordo com as regras dispostas abaixo:

- (i) os prazos serão contados desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento;
- (ii) os prazos cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior;
- (iii) os prazos serão computados de forma que a data de início do prazo seja sempre um Dia Útil;
- (iv) os prazos de meses e anos expiram, exceto se disposto de forma diversa neste Plano, no dia de igual número do de início ou no imediato, caso falte exata correspondência, observada a regra do item “(ii)” acima;
- (v) os prazos fixados por hora e superiores a 24 (vinte e quatro) horas contar-se-ão mediante conversão em dias, sendo o termo final à meia noite do último dia de prazo; e
- (vi) os prazos cujo cumprimento exija o envio de documento por e-mail ou por meio de correspondência física serão considerados cumpridos de acordo



com a data e hora em que efetivamente enviados, independentemente da data e hora em que recebidos, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento.

**17.5. Independência das disposições.** Caso qualquer das disposições deste Plano, por qualquer razão, seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou inexecutabilidade não deverá afetar qualquer outra disposição deste Plano, que deverá permanecer em pleno vigor, mas este Plano deverá ser interpretado em tal jurisdição como se tal disposição inválida, ilegal ou inexecutável seja assim considerada apenas contra o Credor que tenha apresentado sua negativa, ressalva ou medida judicial contra a respectiva disposição confrontada, no limite máximo permitido em tal jurisdição.

**17.6. Eficácia das alienações.** Nos termos dos artigos 66-A e 131 da LRF, as alienações de ativos e UPI realizadas em cumprimento deste Plano manterão seus efeitos e validade, não podendo ser declaradas ineficazes ou revogadas, e tampouco poderão ser questionadas, em caso de eventual aditivo ou de falência.

**17.7. Encerramento antecipado da Recuperação Judicial por negócio jurídico processual.** As Recuperandas poderão, a título de negócio jurídico processual nos termos do artigo 190 do Código de Processo Civil, e do artigo 61, *caput*, da LRF, solicitar o encerramento antecipado da Recuperação Judicial perante o Juízo da Recuperação, mantendo-se a continuidade do cumprimento do Plano.

## **18. LEI E FORO**

**18.1. Lei Aplicável.** Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

**18.2. Foro.** Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Araras - SP, 1º de fevereiro de 2023.

**AGROZ ADMINISTRADORA DE BENS ZURITA LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**AGROZ AGRÍCOLA ZURITA S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**AGROZ HOLDING LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

**AGROZ PECUÁRIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE BEBIDAS ZURITA LTDA.  
– EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Intervenientes Anuentes:

**IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA**

**BEATRICE BOLLIGER ZURITA**

## **ANEXO I**

*(Memorial descritivo da propriedade delimitada e a ser desmembrada da Fazenda Boa Esperança)*

## **ANEXO II**

*(Laudos de avaliação dos bens e ativos das Recuperandas relacionadas à UPI I)*

## **ANEXO I**

*(Memorial descritivo da propriedade delimitada e a ser desmembrada da Fazenda Boa Esperança)*



MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



**Denominação:** Fazenda Boa Esperança  
**Proprietário(a):** Ivan Fábio de Oliveira Zurita  
**Matrícula do imóvel:** 52222  
**Município/UF:** Araras-SP

**Responsável Técnico(a):** EDGAR OSCH  
**Formação:** Engenheiro(a) Agrimensor(a)  
**Código de credenciamento:** C9Z

**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 317,4926 ha

**Natureza da Área:** Particular  
**CPF:** 623.852.408-15  
**Código INCRA/SNCR:** 6240200067854  
**Cartório (CNS):** (12.055-0) Araras - SP

**Conselho Profissional:** 198605/D/SP  
**Documento de RT:** 92221220150695147 -  
**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 7.872,63 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA

| VÉRTICE    |                |                |              | SEGMENTO VANTE |         |           |  |
|------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------|-----------|--|
| Código     | Longitude      | Latitude       | Altitude (m) | Código         | Azimute | Dist. (m) | Confrontações  |
| ALV-P-6077 | -47°27'25,144" | -22°16'01,032" | 692,1        | ALV-P-6078     | 220°33' | 12,55     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6078 | -47°27'25,429" | -22°16'01,342" | 692,1        | ALV-P-6079     | 165°55' | 11,07     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6079 | -47°27'25,335" | -22°16'01,691" | 692,68       | ALV-P-6080     | 193°34' | 12,44     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6080 | -47°27'25,437" | -22°16'02,084" | 693,06       | ALV-P-6081     | 232°02' | 34,1      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6081 | -47°27'26,376" | -22°16'02,766" | 693,59       | ALV-P-6082     | 204°42' | 27,4      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6082 | -47°27'26,776" | -22°16'03,575" | 694,86       | ALV-P-6083     | 199°38' | 76,73     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6083 | -47°27'27,677" | -22°16'05,924" | 698,03       | ALV-P-6084     | 192°32' | 42,32     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6084 | -47°27'27,998" | -22°16'07,267" | 699,14       | ALV-P-6085     | 187°32' | 38,6      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6085 | -47°27'28,175" | -22°16'08,511" | 699,08       | ALV-P-6086     | 201°08' | 44,63     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-P-6086 | -47°27'28,737" | -22°16'09,864" | 699,24       | ALV-V-6087     | 149°21' | 162,62    | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6087 | -47°27'25,842" | -22°16'14,412" | 709,51       | ALV-V-6088     | 148°04' | 140,86    | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6088 | -47°27'23,240" | -22°16'18,298" | 718,87       | ALV-V-6089     | 149°19' | 71,28     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6089 | -47°27'21,970" | -22°16'20,291" | 721,38       | ALV-V-6090     | 149°29' | 68,2      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6090 | -47°27'20,761" | -22°16'22,201" | 723,13       | ALV-V-6091     | 148°11' | 58,24     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6091 | -47°27'19,689" | -22°16'23,810" | 724,34       | ALV-V-6092     | 149°08' | 46,62     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6092 | -47°27'18,854" | -22°16'25,111" | 725,36       | ALV-V-6093     | 149°32' | 96,01     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

|            |                |                |        |            |         |        |  |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|--------|--|
| ALV-V-6093 | -47°27'17,154" | -22°16'27,801" | 727,6  | ALV-V-6094 | 150°00' | 55,97  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6094 | -47°27'16,177" | -22°16'29,377" | 727,83 | ALV-V-6095 | 149°11' | 83,39  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6095 | -47°27'14,685" | -22°16'31,705" | 727,76 | ALV-V-6096 | 149°38' | 54,83  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6096 | -47°27'13,717" | -22°16'33,243" | 728,12 | ALV-V-6097 | 148°32' | 103,18 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6097 | -47°27'11,836" | -22°16'36,104" | 728,37 | ALV-V-6098 | 149°41' | 78,18  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6098 | -47°27'10,458" | -22°16'38,298" | 727,2  | ALV-V-6099 | 149°39' | 85,06  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6099 | -47°27'08,957" | -22°16'40,684" | 724,07 | ALV-M-6100 | 149°55' | 42,56  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-M-6100 | -47°27'08,212" | -22°16'41,881" | 722,86 | ALV-V-5642 | 180°59' | 88,98  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5642 | -47°27'08,266" | -22°16'44,773" | 723,36 | ALV-V-5643 | 179°10' | 27,94  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5643 | -47°27'08,252" | -22°16'45,681" | 723,46 | ALV-V-5644 | 178°18' | 29,98  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5644 | -47°27'08,221" | -22°16'46,655" | 723,54 | ALV-V-5645 | 172°28' | 20,32  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5645 | -47°27'08,128" | -22°16'47,310" | 723,52 | ALV-V-5646 | 162°51' | 16,61  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5646 | -47°27'07,957" | -22°16'47,826" | 723,32 | ALV-V-5647 | 151°51' | 20,09  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5647 | -47°27'07,626" | -22°16'48,402" | 722,88 | ALV-V-5648 | 142°37' | 16,65  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5648 | -47°27'07,273" | -22°16'48,832" | 722,4  | ALV-V-5649 | 138°07' | 40,24  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5649 | -47°27'06,335" | -22°16'49,806" | 722,06 | ALV-V-5650 | 135°56' | 41,13  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5650 | -47°27'05,336" | -22°16'50,767" | 722,02 | ALV-V-5651 | 135°31' | 29,01  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5651 | -47°27'04,626" | -22°16'51,440" | 722,42 | ALV-V-5652 | 135°19' | 56,03  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5652 | -47°27'03,250" | -22°16'52,735" | 723,19 | ALV-V-5653 | 134°41' | 50,62  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5653 | -47°27'01,993" | -22°16'53,892" | 723,2  | ALV-V-5654 | 135°07' | 62,77  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5654 | -47°27'00,446" | -22°16'55,338" | 722,26 | ALV-V-5655 | 136°08' | 48,22  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5655 | -47°26'59,279" | -22°16'56,468" | 721,79 | ALV-V-5656 | 136°10' | 54,7   | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5656 | -47°26'57,956" | -22°16'57,751" | 722,96 | ALV-V-5657 | 136°52' | 55,04  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5657 | -47°26'56,642" | -22°16'59,057" | 724,15 | ALV-V-5658 | 136°21' | 39,83  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5658 | -47°26'55,682" | -22°16'59,994" | 724,43 | ALV-V-5659 | 132°44' | 40,39  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5659 | -47°26'54,646" | -22°17'00,885" | 724,42 | ALV-V-5660 | 133°19' | 58,41  | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5660 | -47°26'53,162" | -22°17'02,188" | 724,06 | ALV-V-5661 | 134°10' | 31,7   | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-V-5661 | -47°26'52,368" | -22°17'02,906" | 724,3  | ALV-M-6101 | 133°32' | 6,16   | Estrada Municipal AAR-160  |
| ALV-M-6101 | -47°26'52,212" | -22°17'03,044" | 724,71 | ALV-V-6102 | 178°56' | 109,9  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6C de Usina Santa ... |
| ALV-V-6102 | -47°26'52,141" | -22°17'06,616" | 727,65 | ALV-V-6103 | 179°21' | 50,64  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6C de Usina Santa ... |
| ALV-V-6103 | -47°26'52,121" | -22°17'08,262" | 729,58 | ALV-V-6104 | 177°47' | 70,56  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6C de Usina Santa ... |
| ALV-V-6104 | -47°26'52,026" | -22°17'10,554" | 732,65 | ALV-V-6105 | 178°44' | 101,17 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6C de Usina Santa ... |
| ALV-V-6105 | -47°26'51,948" | -22°17'13,842" | 736,37 | ALV-M-6106 | 180°53' | 46,46  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6C de Usina Santa ... |
| ALV-M-6106 | -47°26'51,973" | -22°17'15,352" | 737,04 | ALV-V-5681 | 276°16' | 5,07   | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5681 | -47°26'52,149" | -22°17'15,334" | 737,0  | ALV-V-5682 | 276°32' | 61,52  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5682 | -47°26'54,284" | -22°17'15,106" | 736,82 | ALV-V-5683 | 275°14' | 69,08  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5683 | -47°26'56,687" | -22°17'14,901" | 737,3  | ALV-V-5684 | 271°33' | 32,96  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5684 | -47°26'57,838" | -22°17'14,872" | 737,72 | ALV-V-5685 | 267°08' | 22,22  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5685 | -47°26'58,613" | -22°17'14,908" | 737,96 | ALV-V-5686 | 264°12' | 23,19  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5686 | -47°26'59,419" | -22°17'14,984" | 738,21 | ALV-V-5687 | 261°49' | 56,92  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5687 | -47°27'01,387" | -22°17'15,247" | 738,53 | ALV-V-5688 | 261°44' | 45,45  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5688 | -47°27'02,958" | -22°17'15,459" | 739,42 | ALV-V-5689 | 262°15' | 45,88  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5689 | -47°27'04,546" | -22°17'15,660" | 740,7  | ALV-V-5690 | 262°40' | 70,46  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5690 | -47°27'06,987" | -22°17'15,952" | 743,52 | ALV-V-5691 | 263°14' | 49,1   | Estrada Municipal ARR-429  |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

|            |                |                |        |            |         |       |  |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|-------|--|
| ALV-V-5691 | -47°27'08,690" | -22°17'16,140" | 745,74 | ALV-V-5692 | 266°08' | 38,42 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5692 | -47°27'10,029" | -22°17'16,224" | 747,65 | ALV-V-5693 | 271°50' | 32,6  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5693 | -47°27'11,167" | -22°17'16,190" | 748,61 | ALV-V-5694 | 276°17' | 43,52 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5694 | -47°27'12,678" | -22°17'16,035" | 750,31 | ALV-V-5695 | 277°32' | 52,24 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5695 | -47°27'14,487" | -22°17'15,812" | 752,66 | ALV-V-5696 | 276°59' | 51,83 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5696 | -47°27'16,284" | -22°17'15,607" | 755,1  | ALV-V-5697 | 281°58' | 30,55 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5697 | -47°27'17,328" | -22°17'15,401" | 755,95 | ALV-V-5698 | 282°55' | 30,96 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5698 | -47°27'18,382" | -22°17'15,176" | 756,94 | ALV-V-5699 | 278°59' | 55,48 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5699 | -47°27'20,296" | -22°17'14,894" | 759,38 | ALV-V-5700 | 276°59' | 55,35 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5700 | -47°27'22,215" | -22°17'14,675" | 762,4  | ALV-V-5701 | 271°24' | 21,22 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5701 | -47°27'22,956" | -22°17'14,658" | 763,75 | ALV-V-5702 | 268°45' | 24,2  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5702 | -47°27'23,801" | -22°17'14,675" | 765,26 | ALV-V-5703 | 262°31' | 18,91 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5703 | -47°27'24,456" | -22°17'14,755" | 766,42 | ALV-V-5704 | 257°43' | 29,94 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5704 | -47°27'25,478" | -22°17'14,962" | 768,51 | ALV-V-5705 | 254°07' | 27,32 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5705 | -47°27'26,396" | -22°17'15,205" | 770,29 | ALV-V-5706 | 252°00' | 21,91 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5706 | -47°27'27,124" | -22°17'15,425" | 771,39 | ALV-V-5707 | 251°22' | 68,37 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5707 | -47°27'29,387" | -22°17'16,135" | 777,02 | ALV-V-5708 | 251°41' | 33,5  | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5708 | -47°27'30,498" | -22°17'16,477" | 780,08 | ALV-V-5709 | 251°54' | 53,91 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5709 | -47°27'32,288" | -22°17'17,021" | 785,98 | ALV-V-5710 | 251°02' | 57,88 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5710 | -47°27'34,200" | -22°17'17,632" | 791,72 | ALV-V-5711 | 248°19' | 45,81 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5711 | -47°27'35,687" | -22°17'18,182" | 796,4  | ALV-V-5712 | 245°55' | 29,26 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5712 | -47°27'36,620" | -22°17'18,570" | 799,9  | ALV-V-5713 | 240°01' | 24,69 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5713 | -47°27'37,367" | -22°17'18,971" | 802,72 | ALV-V-5714 | 239°45' | 46,73 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5714 | -47°27'38,777" | -22°17'19,736" | 808,03 | ALV-V-5715 | 241°00' | 53,12 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5715 | -47°27'40,400" | -22°17'20,573" | 812,47 | ALV-V-5716 | 240°38' | 61,56 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5716 | -47°27'42,274" | -22°17'21,554" | 817,67 | ALV-V-5717 | 240°25' | 51,12 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5717 | -47°27'43,827" | -22°17'22,374" | 820,4  | ALV-V-5718 | 251°47' | 17,33 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5718 | -47°27'44,402" | -22°17'22,550" | 820,71 | ALV-V-5719 | 275°31' | 14,04 | Estrada Municipal ARR-429  |
| ALV-V-5719 | -47°27'44,890" | -22°17'22,506" | 820,9  | ALV-V-5913 | 336°22' | 5,0   | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5913 | -47°27'44,960" | -22°17'22,357" | 820,88 | ALV-V-5912 | 325°52' | 26,53 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5912 | -47°27'45,480" | -22°17'21,643" | 820,85 | ALV-V-5911 | 320°57' | 28,64 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5911 | -47°27'46,110" | -22°17'20,920" | 820,49 | ALV-V-5910 | 316°27' | 30,3  | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5910 | -47°27'46,839" | -22°17'20,206" | 820,03 | ALV-V-5909 | 313°56' | 64,6  | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5909 | -47°27'48,464" | -22°17'18,749" | 818,18 | ALV-V-5908 | 317°03' | 81,06 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5908 | -47°27'50,393" | -22°17'16,820" | 815,25 | ALV-V-5907 | 317°06' | 29,36 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5907 | -47°27'51,091" | -22°17'16,121" | 813,97 | ALV-V-5906 | 317°01' | 71,56 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5906 | -47°27'52,795" | -22°17'14,419" | 811,87 | ALV-V-5905 | 321°02' | 36,56 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5905 | -47°27'53,598" | -22°17'13,495" | 811,05 | ALV-V-5904 | 321°01' | 68,69 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5904 | -47°27'55,107" | -22°17'11,759" | 809,61 | ALV-V-5903 | 315°17' | 21,69 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5903 | -47°27'55,640" | -22°17'11,258" | 808,87 | ALV-V-5902 | 322°48' | 9,0   | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5902 | -47°27'55,830" | -22°17'11,025" | 808,57 | ALV-V-5901 | 335°21' | 13,81 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5901 | -47°27'56,031" | -22°17'10,617" | 808,15 | ALV-V-5900 | 337°40' | 5,65  | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5900 | -47°27'56,106" | -22°17'10,447" | 808,04 | ALV-V-5899 | 05°36'  | 34,31 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5899 | -47°27'55,989" | -22°17'09,337" | 807,71 | ALV-V-5898 | 04°21'  | 21,5  | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).



|            |                |                |        |            |         |       |  |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|-------|--|
| ALV-V-5898 | -47°27'55,932" | -22°17'08,640" | 806,57 | ALV-V-5897 | 354°12' | 25,26 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5897 | -47°27'56,021" | -22°17'07,823" | 805,14 | ALV-V-5896 | 338°56' | 32,27 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5896 | -47°27'56,426" | -22°17'06,844" | 804,2  | ALV-V-5895 | 331°02' | 39,98 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5895 | -47°27'57,102" | -22°17'05,707" | 803,45 | ALV-V-5894 | 334°02' | 69,93 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5894 | -47°27'58,171" | -22°17'03,663" | 800,88 | ALV-V-5893 | 332°00' | 55,39 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5893 | -47°27'59,079" | -22°17'02,073" | 798,04 | ALV-V-5892 | 331°56' | 19,66 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5892 | -47°27'59,402" | -22°17'01,509" | 797,03 | ALV-V-5891 | 317°16' | 17,21 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5891 | -47°27'59,810" | -22°17'01,098" | 796,17 | ALV-V-5890 | 295°30' | 14,72 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5890 | -47°28'00,274" | -22°17'00,892" | 795,93 | ALV-V-5889 | 291°35' | 33,78 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5889 | -47°28'01,371" | -22°17'00,488" | 793,75 | ALV-V-5888 | 306°20' | 18,27 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5888 | -47°28'01,885" | -22°17'00,136" | 792,19 | ALV-V-5887 | 320°39' | 46,02 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5887 | -47°28'02,904" | -22°16'58,979" | 790,34 | ALV-V-5886 | 325°29' | 28,0  | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5886 | -47°28'03,458" | -22°16'58,229" | 789,4  | ALV-V-5885 | 332°47' | 26,36 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5885 | -47°28'03,879" | -22°16'57,467" | 788,13 | ALV-V-5884 | 332°23' | 26,87 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5884 | -47°28'04,314" | -22°16'56,693" | 786,82 | ALV-V-5883 | 340°59' | 38,16 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5883 | -47°28'04,748" | -22°16'55,520" | 785,99 | ALV-V-5882 | 350°37' | 21,98 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5882 | -47°28'04,873" | -22°16'54,815" | 786,19 | ALV-V-5881 | 349°17' | 22,2  | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5881 | -47°28'05,017" | -22°16'54,106" | 786,57 | ALV-V-5880 | 344°24' | 33,34 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5880 | -47°28'05,330" | -22°16'53,062" | 786,86 | ALV-V-5749 | 318°35' | 19,65 | CNS: 11.155-9   Mat. 53611   Fazenda Boa Esperança - Gleba 4 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5749 | -47°28'05,784" | -22°16'52,583" | 787,02 | ALV-V-5750 | 09°08'  | 33,71 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5750 | -47°28'05,597" | -22°16'51,501" | 787,21 | ALV-V-5751 | 09°24'  | 24,35 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5751 | -47°28'05,458" | -22°16'50,720" | 787,85 | ALV-V-5752 | 10°46'  | 18,07 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5752 | -47°28'05,340" | -22°16'50,143" | 788,34 | ALV-V-5753 | 15°17'  | 18,88 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5753 | -47°28'05,166" | -22°16'49,551" | 788,78 | ALV-V-5754 | 19°56'  | 16,46 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5754 | -47°28'04,970" | -22°16'49,048" | 788,91 | ALV-V-5755 | 23°49'  | 27,0  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5755 | -47°28'04,589" | -22°16'48,245" | 788,35 | ALV-V-5756 | 16°24'  | 18,25 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5756 | -47°28'04,409" | -22°16'47,676" | 788,31 | ALV-V-5757 | 10°34'  | 25,13 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5757 | -47°28'04,248" | -22°16'46,873" | 788,59 | ALV-V-5758 | 06°58'  | 23,09 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5758 | -47°28'04,150" | -22°16'46,128" | 788,86 | ALV-V-5759 | 06°56'  | 11,84 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5759 | -47°28'04,100" | -22°16'45,746" | 788,83 | ALV-V-5760 | 03°14'  | 14,17 | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5760 | -47°28'04,072" | -22°16'45,286" | 788,82 | ALV-V-5761 | 06°25'  | 44,3  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5761 | -47°28'03,899" | -22°16'43,855" | 788,72 | ALV-V-5762 | 08°42'  | 7,38  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5762 | -47°28'03,860" | -22°16'43,618" | 788,58 | ALV-V-5879 | 63°27'  | 10,53 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5879 | -47°28'03,531" | -22°16'43,465" | 788,51 | ALV-V-5878 | 62°54'  | 19,39 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5878 | -47°28'02,928" | -22°16'43,178" | 787,88 | ALV-V-5877 | 48°51'  | 25,62 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5877 | -47°28'02,254" | -22°16'42,630" | 786,22 | ALV-V-5876 | 33°42'  | 13,31 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5876 | -47°28'01,996" | -22°16'42,270" | 785,34 | ALV-V-5875 | 33°47'  | 20,28 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5875 | -47°28'01,602" | -22°16'41,722" | 784,01 | ALV-V-5874 | 36°14'  | 31,24 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5874 | -47°28'00,957" | -22°16'40,903" | 783,15 | ALV-V-5873 | 34°48'  | 14,5  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5873 | -47°28'00,668" | -22°16'40,516" | 782,76 | ALV-V-5872 | 34°58'  | 11,49 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5872 | -47°28'00,438" | -22°16'40,210" | 782,45 | ALV-V-5871 | 25°42'  | 13,79 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5871 | -47°28'00,229" | -22°16'39,806" | 781,62 | ALV-V-5870 | 22°25'  | 34,98 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5870 | -47°27'59,763" | -22°16'38,755" | 779,84 | ALV-V-5869 | 20°44'  | 37,43 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5869 | -47°27'59,300" | -22°16'37,617" | 777,71 | ALV-V-5868 | 09°56'  | 68,87 | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

|            |                |                |        |            |         |        |  |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|--------|--|
| ALV-V-5868 | -47°27'58,885" | -22°16'35,412" | 773,39 | ALV-V-5867 | 25°16'  | 20,31  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5867 | -47°27'58,582" | -22°16'34,815" | 772,43 | ALV-V-5866 | 01°35'  | 17,48  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5866 | -47°27'58,565" | -22°16'34,247" | 771,76 | ALV-V-5865 | 339°23' | 16,76  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5865 | -47°27'58,771" | -22°16'33,737" | 771,01 | ALV-V-5864 | 332°50' | 18,95  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5864 | -47°27'59,073" | -22°16'33,189" | 770,09 | ALV-V-5863 | 326°55' | 49,89  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5863 | -47°28'00,024" | -22°16'31,830" | 768,52 | ALV-V-5776 | 328°43' | 10,15  | CNS: 11.155-9   Mat. 53610   Fazenda Boa Esperança - Gleba 3 de Ivan Fábio de... |
| ALV-V-5776 | -47°28'00,208" | -22°16'31,548" | 767,78 | ALV-V-5777 | 15°31'  | 18,29  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5777 | -47°28'00,037" | -22°16'30,975" | 767,19 | ALV-V-5778 | 10°14'  | 27,54  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5778 | -47°27'59,866" | -22°16'30,094" | 767,23 | ALV-V-5779 | 08°09'  | 34,28  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5779 | -47°27'59,696" | -22°16'28,991" | 767,1  | ALV-V-5780 | 06°46'  | 40,49  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5780 | -47°27'59,529" | -22°16'27,684" | 767,07 | ALV-V-5781 | 08°14'  | 41,72  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5781 | -47°27'59,320" | -22°16'26,342" | 768,05 | ALV-V-5782 | 12°33'  | 41,19  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5782 | -47°27'59,007" | -22°16'25,035" | 768,88 | ALV-V-5783 | 05°05'  | 44,88  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5783 | -47°27'58,868" | -22°16'23,582" | 768,9  | ALV-V-5784 | 03°23'  | 29,0   | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5784 | -47°27'58,808" | -22°16'22,641" | 768,84 | ALV-V-5785 | 359°54' | 58,63  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5785 | -47°27'58,811" | -22°16'20,735" | 767,84 | ALV-V-5786 | 02°23'  | 62,5   | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5786 | -47°27'58,720" | -22°16'18,705" | 766,31 | ALV-V-5787 | 03°00'  | 27,32  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5787 | -47°27'58,670" | -22°16'17,818" | 765,83 | ALV-V-5788 | 04°36'  | 59,22  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5788 | -47°27'58,504" | -22°16'15,899" | 763,55 | ALV-V-5789 | 06°13'  | 50,22  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5789 | -47°27'58,314" | -22°16'14,276" | 761,01 | ALV-V-5790 | 08°07'  | 22,09  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5790 | -47°27'58,205" | -22°16'13,565" | 759,84 | ALV-V-5791 | 03°16'  | 22,09  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5791 | -47°27'58,161" | -22°16'12,848" | 758,69 | ALV-V-5792 | 04°19'  | 29,25  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5792 | -47°27'58,084" | -22°16'11,900" | 756,78 | ALV-V-5793 | 04°35'  | 59,69  | Estrada de Servidão Pública Araras-Leme  |
| ALV-V-5793 | -47°27'57,917" | -22°16'09,966" | 753,61 | ALV-V-6070 | 87°43'  | 35,68  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6070 | -47°27'56,672" | -22°16'09,920" | 752,15 | ALV-V-6071 | 98°44'  | 92,3   | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6071 | -47°27'53,486" | -22°16'10,376" | 747,66 | ALV-V-6072 | 96°38'  | 108,38 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6072 | -47°27'49,726" | -22°16'10,783" | 740,26 | ALV-V-6073 | 15°00'  | 45,67  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6073 | -47°27'49,313" | -22°16'09,349" | 736,43 | ALV-V-6074 | 13°03'  | 170,09 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6074 | -47°27'47,970" | -22°16'03,963" | 729,66 | ALV-V-6075 | 90°01'  | 207,48 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6075 | -47°27'40,724" | -22°16'03,966" | 713,77 | ALV-V-6076 | 76°37'  | 303,06 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |
| ALV-V-6076 | -47°27'30,427" | -22°16'01,686" | 698,29 | ALV-P-6077 | 82°25'  | 152,6  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6B de Usina Santa ... |

**CERTIFICAÇÃO:** dc02f6bf-2645-45a1-abb9-adaafca09062

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

Data Certificação: 06/12/2022 13:37

Data da Geração: 06/12/2022 13:53

**Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/dc02f6bf-2645-45a1-abb9-adaafca09062/>





MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



**Denominação:** Fazenda Boa Esperança  
**Proprietário(a):** Ivan Fábio de Oliveira Zurita  
**Matrícula do imóvel:** 53610  
**Município/UF:** Rio Claro-SP

**Responsável Técnico(a):** EDGAR OSCH  
**Formação:** Engenheiro(a) Agrimensor(a)  
**Código de credenciamento:** C9Z

**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 2,4313 ha

**Natureza da Área:** Particular  
**CPF:** 623.852.408-15  
**Código INCRA/SNCR:** 6240200067854  
**Cartório (CNS):** (11.155-9) None

**Conselho Profissional:** 198605/D/SP  
**Documento de RT:** 92221220150695147 -  
**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 823,81 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA

| VÉRTICE    |                |                |              | SEGMENTO VANTE |         |           |  |
|------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------|-----------|--|
| Código     | Longitude      | Latitude       | Altitude (m) | Código         | Azimute | Dist. (m) | Confrontações  |
| ALV-V-5776 | -47°28'00,208" | -22°16'31,548" | 767,78       | ALV-V-5863     | 148°43' | 10,15     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5863 | -47°28'00,024" | -22°16'31,830" | 768,52       | ALV-V-5864     | 146°55' | 49,89     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5864 | -47°27'59,073" | -22°16'33,189" | 770,09       | ALV-V-5865     | 152°50' | 18,95     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5865 | -47°27'58,771" | -22°16'33,737" | 771,01       | ALV-V-5866     | 159°23' | 16,76     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5866 | -47°27'58,565" | -22°16'34,247" | 771,76       | ALV-V-5867     | 181°35' | 17,48     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5867 | -47°27'58,582" | -22°16'34,815" | 772,43       | ALV-V-5868     | 205°16' | 20,31     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5868 | -47°27'58,885" | -22°16'35,412" | 773,39       | ALV-V-5869     | 189°56' | 68,87     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5869 | -47°27'59,300" | -22°16'37,617" | 777,71       | ALV-V-5870     | 200°44' | 37,43     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5870 | -47°27'59,763" | -22°16'38,755" | 779,84       | ALV-V-5871     | 202°25' | 34,98     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5871 | -47°28'00,229" | -22°16'39,806" | 781,62       | ALV-V-5872     | 205°42' | 13,79     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5872 | -47°28'00,438" | -22°16'40,210" | 782,45       | ALV-V-5873     | 214°58' | 11,49     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5873 | -47°28'00,668" | -22°16'40,516" | 782,76       | ALV-V-5874     | 214°48' | 14,5      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5874 | -47°28'00,957" | -22°16'40,903" | 783,15       | ALV-V-5875     | 216°14' | 31,24     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5875 | -47°28'01,602" | -22°16'41,722" | 784,01       | ALV-V-5876     | 213°47' | 20,28     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5876 | -47°28'01,996" | -22°16'42,270" | 785,34       | ALV-V-5877     | 213°42' | 13,31     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5877 | -47°28'02,254" | -22°16'42,630" | 786,22       | ALV-V-5878     | 228°51' | 25,62     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

|            |                |                |        |            |         |       |  |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|-------|--|
| ALV-V-5878 | -47°28'02,928" | -22°16'43,178" | 787,88 | ALV-V-5879 | 242°54' | 19,39 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5879 | -47°28'03,531" | -22°16'43,465" | 788,51 | ALV-V-5762 | 243°26' | 10,53 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5762 | -47°28'03,860" | -22°16'43,618" | 788,58 | ALV-V-5763 | 08°32'  | 34,13 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5763 | -47°28'03,683" | -22°16'42,521" | 787,31 | ALV-V-5764 | 07°12'  | 62,11 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5764 | -47°28'03,411" | -22°16'40,518" | 784,64 | ALV-V-5765 | 10°08'  | 63,28 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5765 | -47°28'03,022" | -22°16'38,493" | 779,19 | ALV-V-5766 | 13°46'  | 0,6   | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5766 | -47°28'03,017" | -22°16'38,474" | 779,13 | ALV-V-5767 | 14°40'  | 12,66 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5767 | -47°28'02,905" | -22°16'38,076" | 777,84 | ALV-V-5768 | 22°14'  | 18,08 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5768 | -47°28'02,666" | -22°16'37,532" | 776,02 | ALV-V-5769 | 26°46'  | 28,98 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5769 | -47°28'02,210" | -22°16'36,691" | 775,02 | ALV-V-5770 | 25°33'  | 22,37 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5770 | -47°28'01,873" | -22°16'36,035" | 774,1  | ALV-V-5771 | 25°31'  | 45,65 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5771 | -47°28'01,186" | -22°16'34,696" | 771,66 | ALV-V-5772 | 21°35'  | 22,96 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5772 | -47°28'00,891" | -22°16'34,002" | 770,2  | ALV-V-5773 | 17°18'  | 20,11 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5773 | -47°28'00,682" | -22°16'33,378" | 769,94 | ALV-V-5774 | 13°46'  | 17,67 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5774 | -47°28'00,535" | -22°16'32,820" | 769,3  | ALV-V-5775 | 12°36'  | 28,59 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5775 | -47°28'00,317" | -22°16'31,913" | 768,19 | ALV-V-5776 | 15°32'  | 11,65 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |

**CERTIFICAÇÃO:** 70cf293a-8d43-4b60-b9dc-cb3cf4a458c6

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.




Data Certificação: 06/12/2022 13:44

Data da Geração: 06/12/2022 13:50

**Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/70cf293a-8d43-4b60-b9dc-cb3cf4a458c6/>

|   |                   |   |                                |                |
|---|-------------------|---|--------------------------------|----------------|
| Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório<br>Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório  |                   |   |                                |                |
|  <h1 style="margin: 0;">MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO</h1> <h2 style="margin: 0;">INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA</h2>    |                   |   |                                |                |
| <b>Denominação:</b><br>Fazenda Boa Esperança<br><b>Proprietário(a):</b><br>Ivan Fábio de Oliveira Zurita<br><br><b>Matrícula do imóvel:</b><br>53610<br><b>Código INCRA/SNCR:</b><br>6240200067854  |                   | <b>CPF:</b><br>623.852.408-15<br><br><b>Cartório de Registro de Imóveis:</b><br>(11.155-9) None<br><b>Município:</b><br>Rio Claro-SP  |                                |                |
| <b>Natureza da Área:</b><br>Particular<br><b>Responsável Técnico(a):</b><br>EDGAR OSCH<br><br><b>Formação:</b><br>Engenheiro(a) Agrimensor(a)<br><b>Cód. Credenciado(a):</b><br>C9Z   |                   | <b>Conselho Profissional:</b><br>198605/D/SP<br><br><b>Documento de RT:</b><br>92221220150695147 - SP   |                                |                |
| <b>Área (Sistema Geodésico Local):</b>  | <b>Perímetro:</b> | <b>Sistema Geodésico:</b>   | <b>Sistema de Coordenadas:</b> | <b>Escala:</b> |
| 24313 ha  | 823,81 m          | LAT/LONG 2000   | Lat./Long. - não projetado     | 1:1068         |
| <b>Legenda:</b><br><ul style="list-style-type: none"> <li>• Vértice tipo M      --- Linha ideal      — — — Cerca</li> <li>• Vértice tipo P      --- Limite artificial não tipificado</li> <li>• Vértice tipo V      --- Corpo d'água ou curso d'água</li> <li>• Vértice tipo O      --- Linha de cumeeira</li> <li>— — — Muro      --- Grota      ■ Imóvel em estudo</li> <li>— — — Estrada      --- Crista de encosta      ■ Imóveis confrontantes</li> <li>--- Vala      --- Pé de encosta</li> <li>--- Canal      --- Limite natural não tipificado</li> </ul> |                   | <b>CERTIFICAÇÃO:</b> 70cf293a-8d43-4b60-b9dc-cb3c4fa458b6<br><br>Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certifico que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.<br><br>Data Certificação: 06/12/2022 13:44<br>Data da Geração: 06/12/2022 13:46 |                                |                |
|   |                   |    |                                |                |





MINISTÉRIO DA AGRICULTURA, PECUÁRIA E ABASTECIMENTO  
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA

MEMORIAL DESCRITIVO



**Denominação:** Fazenda Boa Esperança  
**Proprietário(a):** Ivan Fábio de Oliveira Zurita  
**Matrícula do imóvel:** 53611  
**Município/UF:** Rio Claro-SP

**Responsável Técnico(a):** EDGAR OSCH  
**Formação:** Engenheiro(a) Agrimensor(a)  
**Código de credenciamento:** C9Z

**Sistema Geodésico de referência:** SIRGAS 2000  
**Área (Sistema Geodésico Local):** 6,7992 ha

**Natureza da Área:** Particular  
**CPF:** 623.852.408-15  
**Código INCRA/SNCR:** 6240200067854  
**Cartório (CNS):** (11.155-9) None

**Conselho Profissional:** 198605/D/SP  
**Documento de RT:** 92221220150695147 -  
**Coordenadas:** Latitude, longitude e altitude geodésicas  
**Perímetro (m):** 2.312,53 m **Azimutes:** Azimutes geodésicos

DESCRIÇÃO DA PARCELA

| VÉRTICE    |                |                |              | SEGMENTO VANTE |         |           |  |
|------------|----------------|----------------|--------------|----------------|---------|-----------|--|
| Código     | Longitude      | Latitude       | Altitude (m) | Código         | Azimute | Dist. (m) | Confrontações  |
| ALV-V-5749 | -47°28'05,784" | -22°16'52,583" | 787,02       | ALV-V-5880     | 138°35' | 19,65     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5880 | -47°28'05,330" | -22°16'53,062" | 786,86       | ALV-V-5881     | 164°24' | 33,34     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5881 | -47°28'05,017" | -22°16'54,106" | 786,57       | ALV-V-5882     | 169°17' | 22,2      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5882 | -47°28'04,873" | -22°16'54,815" | 786,19       | ALV-V-5883     | 170°37' | 21,98     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5883 | -47°28'04,748" | -22°16'55,520" | 785,99       | ALV-V-5884     | 160°59' | 38,16     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5884 | -47°28'04,314" | -22°16'56,693" | 786,82       | ALV-V-5885     | 152°23' | 26,87     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5885 | -47°28'03,879" | -22°16'57,467" | 788,13       | ALV-V-5886     | 152°47' | 26,36     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5886 | -47°28'03,458" | -22°16'58,229" | 789,4        | ALV-V-5887     | 145°29' | 28,0      | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5887 | -47°28'02,904" | -22°16'58,979" | 790,34       | ALV-V-5888     | 140°39' | 46,02     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5888 | -47°28'01,885" | -22°17'00,136" | 792,19       | ALV-V-5889     | 126°20' | 18,27     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5889 | -47°28'01,371" | -22°17'00,488" | 793,75       | ALV-V-5890     | 111°35' | 33,78     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5890 | -47°28'00,274" | -22°17'00,892" | 795,93       | ALV-V-5891     | 115°30' | 14,72     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5891 | -47°27'59,810" | -22°17'01,098" | 796,17       | ALV-V-5892     | 137°16' | 17,21     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5892 | -47°27'59,402" | -22°17'01,509" | 797,03       | ALV-V-5893     | 151°56' | 19,66     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5893 | -47°27'59,079" | -22°17'02,073" | 798,04       | ALV-V-5894     | 152°00' | 55,39     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5894 | -47°27'58,171" | -22°17'03,663" | 800,88       | ALV-V-5895     | 154°02' | 69,93     | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

|            |                |                |        |            |         |       |  |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|---------|-------|--|
| ALV-V-5895 | -47°27'57,102" | -22°17'05,707" | 803,45 | ALV-V-5896 | 151°02' | 39,98 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5896 | -47°27'56,426" | -22°17'06,844" | 804,2  | ALV-V-5897 | 158°56' | 32,27 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5897 | -47°27'56,021" | -22°17'07,823" | 805,14 | ALV-V-5898 | 174°12' | 25,26 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5898 | -47°27'55,932" | -22°17'08,640" | 806,57 | ALV-V-5899 | 184°21' | 21,5  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5899 | -47°27'55,989" | -22°17'09,337" | 807,71 | ALV-V-5900 | 185°36' | 34,31 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5900 | -47°27'56,106" | -22°17'10,447" | 808,04 | ALV-V-5901 | 157°40' | 5,65  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5901 | -47°27'56,031" | -22°17'10,617" | 808,15 | ALV-V-5902 | 155°21' | 13,81 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5902 | -47°27'55,830" | -22°17'11,025" | 808,57 | ALV-V-5903 | 142°48' | 9,0   | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5903 | -47°27'55,640" | -22°17'11,258" | 808,87 | ALV-V-5904 | 135°17' | 21,69 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5904 | -47°27'55,107" | -22°17'11,759" | 809,61 | ALV-V-5905 | 141°01' | 68,69 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5905 | -47°27'53,598" | -22°17'13,495" | 811,05 | ALV-V-5906 | 141°02' | 36,56 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5906 | -47°27'52,795" | -22°17'14,419" | 811,87 | ALV-V-5907 | 137°01' | 71,56 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5907 | -47°27'51,091" | -22°17'16,121" | 813,97 | ALV-V-5908 | 137°06' | 29,36 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5908 | -47°27'50,393" | -22°17'16,820" | 815,25 | ALV-V-5909 | 137°03' | 81,06 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5909 | -47°27'48,464" | -22°17'18,749" | 818,18 | ALV-V-5910 | 133°56' | 64,6  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5910 | -47°27'46,839" | -22°17'20,206" | 820,03 | ALV-V-5911 | 136°27' | 30,3  | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5911 | -47°27'46,110" | -22°17'20,920" | 820,49 | ALV-V-5912 | 140°57' | 28,64 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5912 | -47°27'45,480" | -22°17'21,643" | 820,85 | ALV-V-5913 | 145°52' | 26,53 | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5913 | -47°27'44,960" | -22°17'22,357" | 820,88 | ALV-V-5719 | 156°22' | 5,0   | CNS: 12.055-0   Mat. 52222   Fazenda Boa Esperança - Gleba 6A de Ivan Fábio d... |
| ALV-V-5719 | -47°27'44,890" | -22°17'22,506" | 820,9  | ALV-V-5720 | 275°42' | 9,27  | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5720 | -47°27'45,212" | -22°17'22,476" | 821,03 | ALV-V-5721 | 299°00' | 15,29 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5721 | -47°27'45,679" | -22°17'22,235" | 821,1  | ALV-V-5722 | 317°31' | 23,02 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5722 | -47°27'46,222" | -22°17'21,683" | 820,74 | ALV-V-5723 | 319°48' | 12,64 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5723 | -47°27'46,507" | -22°17'21,369" | 820,55 | ALV-V-5724 | 316°47' | 45,92 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5724 | -47°27'47,605" | -22°17'20,281" | 819,85 | ALV-V-5725 | 317°34' | 79,61 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5725 | -47°27'49,481" | -22°17'18,371" | 816,71 | ALV-V-5726 | 317°04' | 57,81 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5726 | -47°27'50,856" | -22°17'16,995" | 815,03 | ALV-V-5727 | 316°59' | 16,79 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5727 | -47°27'51,256" | -22°17'16,596" | 814,45 | ALV-V-5728 | 317°27' | 45,68 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5728 | -47°27'52,335" | -22°17'15,502" | 813,08 | ALV-V-5729 | 316°47' | 41,23 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5729 | -47°27'53,321" | -22°17'14,525" | 812,12 | ALV-V-5730 | 316°48' | 39,16 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5730 | -47°27'54,257" | -22°17'13,597" | 811,27 | ALV-V-5731 | 317°47' | 79,38 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5731 | -47°27'56,120" | -22°17'11,686" | 808,89 | ALV-V-5732 | 315°55' | 95,89 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5732 | -47°27'58,450" | -22°17'09,447" | 805,4  | ALV-V-5733 | 316°18' | 39,7  | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5733 | -47°27'59,408" | -22°17'08,514" | 803,88 | ALV-V-5734 | 314°32' | 40,57 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5734 | -47°28'00,418" | -22°17'07,589" | 802,59 | ALV-V-5735 | 317°11' | 87,64 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5735 | -47°28'02,498" | -22°17'05,499" | 797,01 | ALV-V-5736 | 317°05' | 35,83 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5736 | -47°28'03,350" | -22°17'04,646" | 794,5  | ALV-V-5737 | 318°19' | 24,5  | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5737 | -47°28'03,919" | -22°17'04,051" | 792,87 | ALV-V-5738 | 316°41' | 69,29 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5738 | -47°28'05,579" | -22°17'02,412" | 788,67 | ALV-V-5739 | 319°14' | 28,51 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5739 | -47°28'06,229" | -22°17'01,710" | 787,38 | ALV-V-5740 | 323°37' | 12,07 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5740 | -47°28'06,479" | -22°17'01,394" | 786,87 | ALV-V-5741 | 334°09' | 18,25 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5741 | -47°28'06,757" | -22°17'00,860" | 786,18 | ALV-V-5742 | 348°30' | 15,82 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5742 | -47°28'06,867" | -22°17'00,356" | 785,82 | ALV-V-5743 | 359°32' | 18,15 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |
| ALV-V-5743 | -47°28'06,872" | -22°16'59,766" | 785,69 | ALV-V-5744 | 05°44'  | 25,78 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme                      |

Este Memorial Descritivo foi gerado automaticamente pelo Sigef com base nas informações transmitidas e assinadas digitalmente pelo(a) Responsável Técnico(a) (Credenciado(a)).

|            |                |                |        |            |        |       |   |
|------------|----------------|----------------|--------|------------|--------|-------|---|
| ALV-V-5744 | -47°28'06,782" | -22°16'58,932" | 785,76 | ALV-V-5745 | 07°56' | 21,34 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme |
| ALV-V-5745 | -47°28'06,679" | -22°16'58,245" | 785,91 | ALV-V-5746 | 08°50' | 41,13 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme |
| ALV-V-5746 | -47°28'06,458" | -22°16'56,924" | 785,93 | ALV-V-5747 | 09°09' | 57,93 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme |
| ALV-V-5747 | -47°28'06,136" | -22°16'55,065" | 785,74 | ALV-V-5748 | 07°07' | 37,17 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme |
| ALV-V-5748 | -47°28'05,975" | -22°16'53,866" | 786,48 | ALV-V-5749 | 07°53' | 39,85 | Faixa de domínio da Estrada de Servidão Pública Araras-Leme |

**CERTIFICAÇÃO:** 83e2ad10-f4cb-4f27-8b59-aa184bc45332

Em atendimento ao § 5º do art. 176 da Lei 6.015/73, certificamos que a poligonal objeto deste memorial descritivo não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante do cadastro georreferenciado do INCRA.

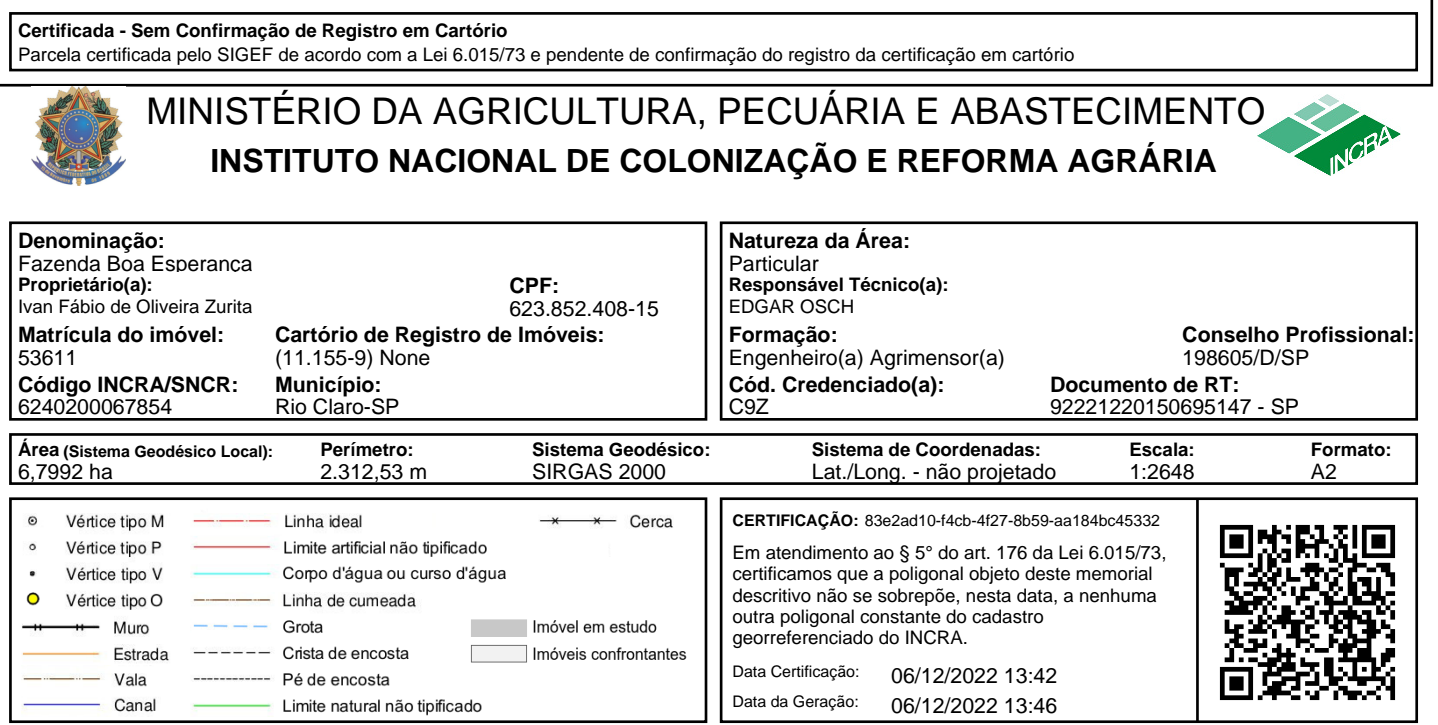
Data Certificação: 06/12/2022 13:42

Data da Geração: 06/12/2022 13:52

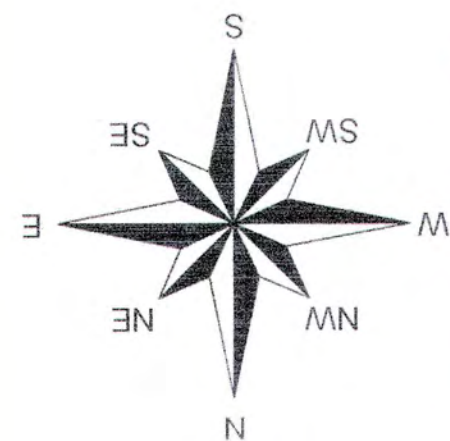
#### **Certificada - Sem Confirmação de Registro em Cartório**

Parcela certificada pelo SIGEF de acordo com a Lei 6.015/73 e pendente de confirmação do registro da certificação em cartório

A autenticidade deste documento pode ser verificada pelo endereço eletrônico <http://sigef.incra.gov.br/autenticidade/83e2ad10-f4cb-4f27-8b59-aa184bc45332/>



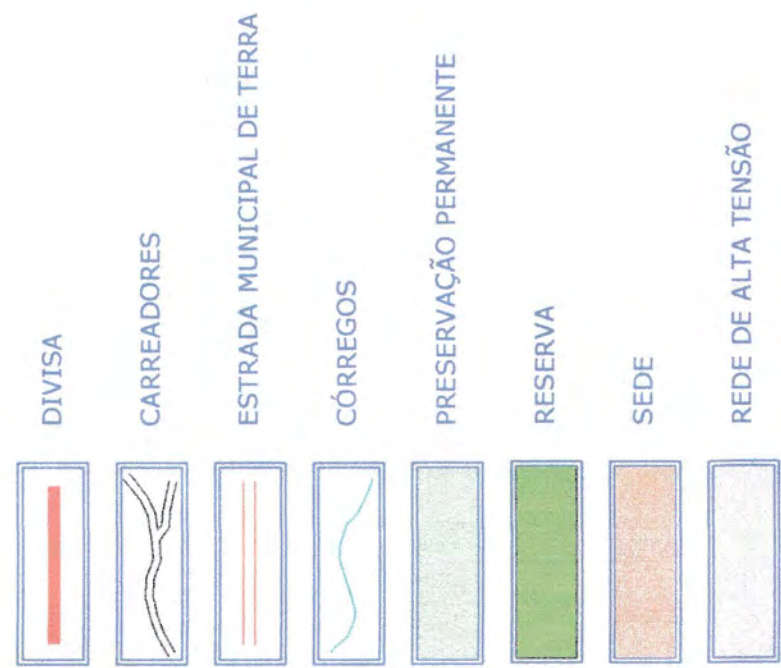




PLANTA DE LOCALIZAÇÃO  
SEM ESCALA



LEGENDA



PLANTA TOPOGRÁFICA

FOLHA  
01/01

OBJETO:  
LEVANTAMENTO PLANIMÉTRICO  
LOCAL:  
FAZENDA BOA ESPERANÇA - MATRÍC. 5.623  
PROPRIETÁRIOS:  
USINA SANTA LÚCIA S/A E IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA  
ESCALA: 1:50.000  
MUNICÍPIO: ARARAS  
DATA: ABRIL DE 2010

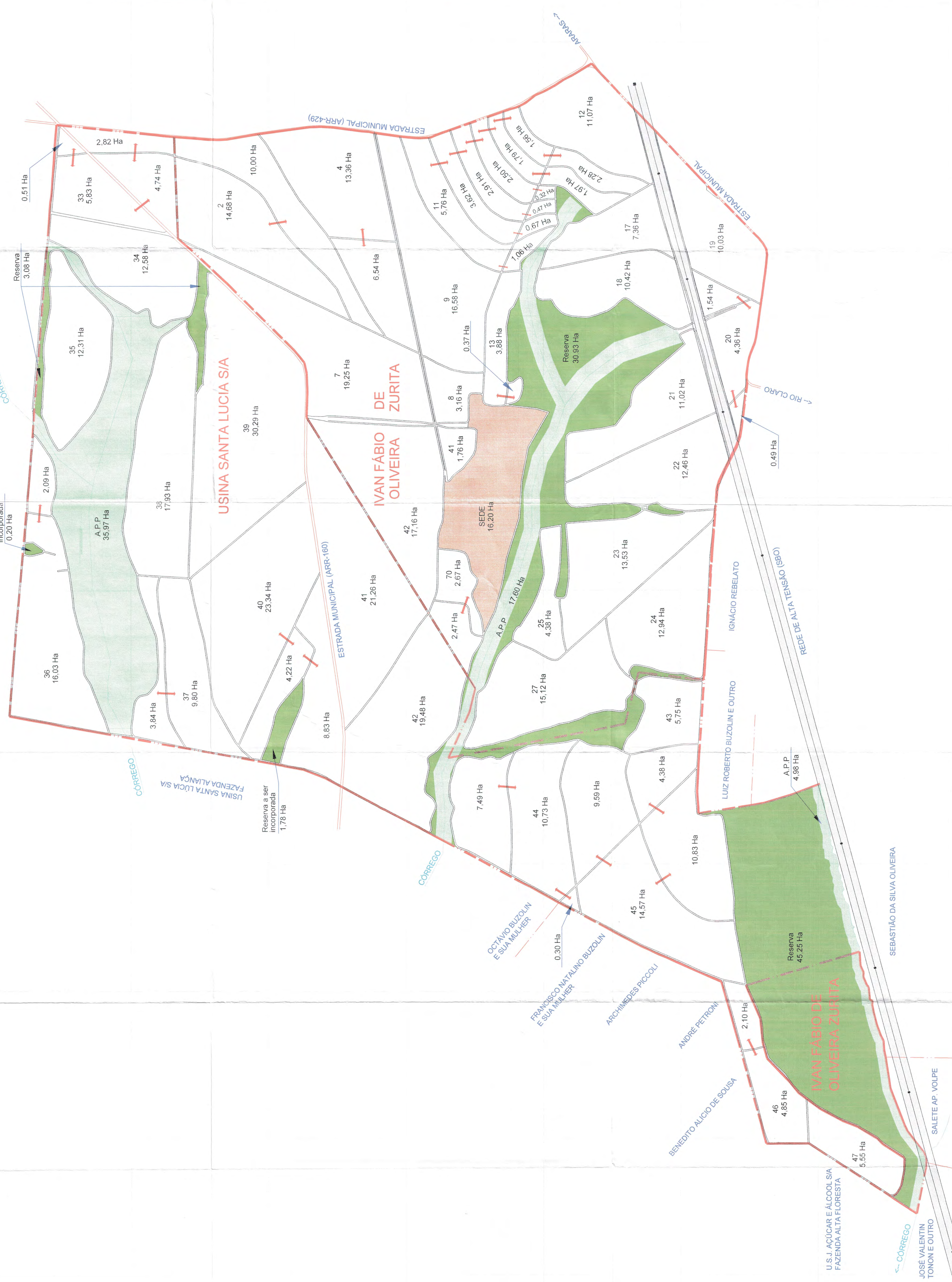
LUIZ EDUARDO OLIVEIRA  
ENG. RESPONSÁVEL  
C.R.C. 1º 068.663.94  
USINA SANTA LÚCIA S/A  
PROPRIETÁRIO  
IVAN FÁBIO DE OLIVEIRA ZURITA  
PROPRIETÁRIO

Área total (com estrada municipal) : 707,90 Ha ou 292,52 Aqts.P.



Usina Santa Lúcia S/A  
Departamento de Engenharia  
Usina Santa Lúcia S/A  
Tel (19) 3541-3911 (R-205) e-mail: eduardo@usinasantalucia.com.br  
www.usinasantalucia.com.br

CÓDIGO  
boa\_esp\_01/01  
DESENHO  
JOÃO B. ANTONIO JR.  
FORMATO  
A0





## **ANEXO II**

*(Laudos de avaliação dos bens integrantes da UPI I)*

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO DA FAZENDA BOA ESPERANÇA**



IHS Markit®

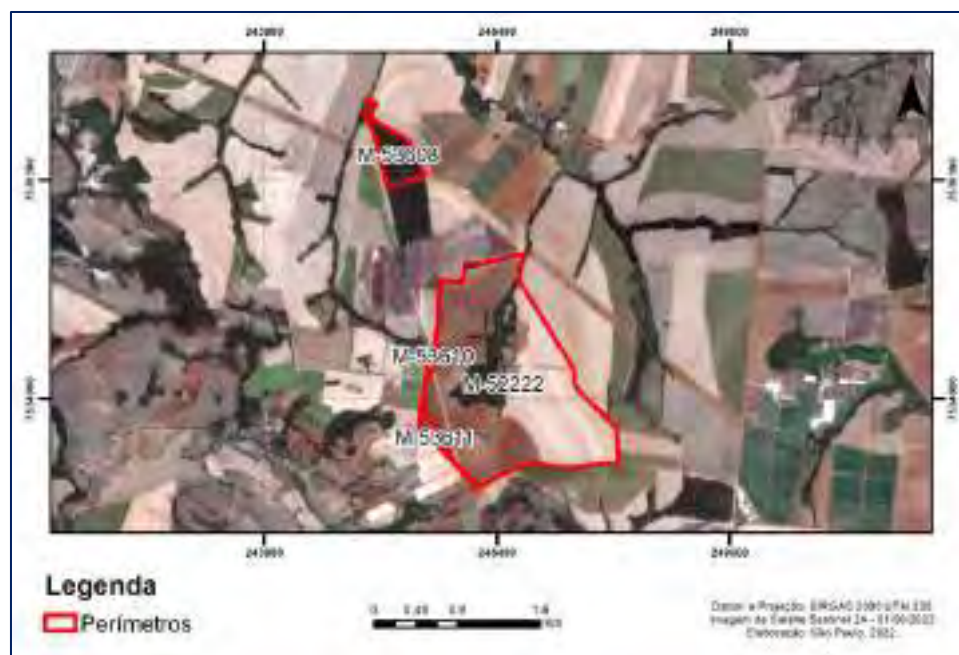
## P5938 - Laudo Técnico de Avaliação

### **FAZENDA BOA ESPERANÇA**



## Sumário executivo

|                      |   |                   |
|----------------------|---|-------------------|
| Solicitante          | Chimera Capital   |                   |
| Objeto               | Fazenda Boa Esperança   |                   |
| Município            | Araras e Rio Claro - SP   |                   |
| Localização          | A aproximadamente 12,8 km do centro de Araras - SP e a 24,7 km do centro de Rio Claro - SP. |                   |
| Área                 | 351,6610 hectares   |                   |
| Proprietário         | Usina Santa Lúcia S/A e Ivan Fábio de Oliveira Zurita                                       |                   |
| Matrículas           | 52.222, 53.608, 53.610 e 53.611   |                   |
| Finalidade           | Avaliação do valor de mercado e de liquidação para efeito de Garantia Bancária              |                   |
| Data Base            | Outubro de 2022   |                   |
| Valores da Avaliação | – Valor da Terra Nua  | R\$ 36.687.160,42 |
|                      | – Valor Total   | R\$ 36.687.160,42 |
|                      | – Valor Liquidação  | R\$ 29.349.728,34 |



## Índice

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Preliminares – Objetivos .....</b>            | <b>4</b>  |
| <b>2. Localização do Imóvel .....</b>               | <b>5</b>  |
| <b>3. Vistoria – Características do Imóvel.....</b> | <b>7</b>  |
| <b>4. Considerações, metodologia e normas.....</b>  | <b>25</b> |
| <b>5. Avaliação .....</b>                           | <b>27</b> |
| <b>6. Conclusão .....</b>                           | <b>30</b> |
| <b>7. Encerramento .....</b>                        | <b>30</b> |

### Anexos

Anexo I – Análise do mercado e Avaliação do Valor da Terra Nua

Anexo II - Fotos

Anexo III – Documentos do Imóvel

Anexo IV – Levantamento de Indícios de Contaminação – LIC

Anexo V – Anotação de Responsabilidade Técnica – ART

## 1. Preliminares – Objetivos

Em atenção à solicitação da empresa Chimera Capital, o presente trabalho tem por objetivo apurar o valor de mercado e de liquidação para efeito de garantia bancária, das terras agrícolas e respectivas edificações/benfeitorias que compõem a Fazenda Boa Esperança, propriedade de Usina Santa Lúcia S/A e Ivan Fábio de Oliveira Zurita, localizada nos municípios de Araras e Rio Claro, no estado de São Paulo.

A perícia desenvolveu esta avaliação com base nos dados pesquisados no mercado imobiliário local, sendo os mesmos devidamente homogeneizados para as características próprias do objeto valorado. Considerou-se como data base da avaliação o mês de outubro de 2022.

Como documentação fornecida foram disponibilizados: cópia das matrículas, mapa das áreas e planta das áreas. Para localização do perímetro foi-se utilizado além dos documentos recebidos, informações contidas nos acervos oficiais do INCRA, SIGEF e CAR de maneira complementar.

A avaliação tem como foco a seguinte propriedade:

Fazenda Boa Esperança, descrita nas matrículas 52.222 do CRI de Araras - SP, e nas matrículas 53.608, 53.610 e 53.611 do CRI de Rio Claro - SP, possui uma área total registrada de 505,0780 hectares. Entretanto, para o presente trabalho foi adotada como correta a área total de 351,6610 hectares, por orientação do solicitante.

As matrículas 52.222, 53.610 e 53.611 apresentam memorial descritivo georreferenciado, não havendo dúvidas ou discrepâncias quanto às suas localizações, mas não possuem certificações no INCRA ou SIGEF.

A matrícula 53.608, por outro lado, apresenta memorial descritivo georreferenciado e certificado no INCRA, não havendo dúvidas ou discrepâncias quanto a sua localização. Também é possível o acesso do perímetro no acervo do SIGEF.

Os documentos não fazem nenhuma menção relativa à Reserva Legal, devendo ser levada em consideração as leis vigentes para cálculos de passivo ambiental.

A documentação fornecida para a elaboração deste laudo é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições a campo. Consideramos neste trabalho, a área total de 351,6610 hectares, pertencente ao Sr. Ivan Fábio de Oliveira Zurita, como correta por orientação do solicitante.

| Cidade       | Estado | Fazenda       | Matrículas | Áreas Docs (ha) | Área Adotada (ha) | RL (ha) | (%) | Proprietário  |
|--------------|--------|---------------|------------|-----------------|-------------------|---------|-----|---|
| Araras       | SP     | Boa Esperança | 52.222     | 434,4288        | 317,6670          | 0       | 0   | Usina Santa Lúcia S/A e Ivan Fábio de Oliveira Zurita |
| Rio Claro    | SP     | Boa Esperança | 53.608     | 61,4134         | 24,7582           | 0       | 0   | Usina Santa Lúcia S/A e Ivan Fábio de Oliveira Zurita |
| Rio Claro    | SP     | Boa Esperança | 53.610     | 2,4328          | 2,4328            | 0       | 0   | Usina Santa Lúcia S/A e Ivan Fábio de Oliveira Zurita |
| Rio Claro    | SP     | Boa Esperança | 53.611     | 6,8030          | 6,8030            | 0       | 0   | Usina Santa Lúcia S/A e Ivan Fábio de Oliveira Zurita |
| <b>Total</b> |        |               |            | <b>505,0780</b> | <b>351,6610</b>   | -       | -   |   |

Obs.: As matrículas apresentam memorial descritivo georreferenciado e certificado no SIGEF, no caso das matrículas 52.222 e 53.608, e sem certificações no caso das matrículas 53.610 e 53.611. No caso da matrícula 52.222, parte dela não se encontra certificada no SIGEF, tendo sido construído a partir de suas coordenadas geográficas, porém, para o presente trabalho foi adotada apenas essa área por solicitação do cliente. As matrículas 52.222, 53.608, 53.610 e 53.611 possuem averbação de área non aedificandi (Av.03/M-52.222; Av.02/M-53.608, M-53.610 e M-53.611). As matrículas 52.222, 53.608, 53.610 e 53.611 possuem averbação de servidão de passagem (Av.04/M-52.222 e Av.03/M-53.608) referente a área de 5,3100 ha, no caso da M-52.222, e sem área especificada no caso da M-53.608, M-53.610 e M-53.611, em favor da CTEEP - Companhia de Transmissão de Energia Elétrica Paulista.

O objetivo deste trabalho é determinar o valor da propriedade para efeito de garantia bancária, considerando os ativos: terras da propriedade localizada na região nordeste do estado de São Paulo.

## 2. Localização do Imóvel

Situada nos municípios de Araras e Rio Claro, a área da fazenda apresenta como referência de mercado o próprio município Rio Claro.

O município de Rio Claro está localizado na região nordeste do estado de São Paulo e a aproximadamente 362,6 km da capital. Sua população estimada para o ano de 2021 foi de 209.548 habitantes, em uma área territorial de 498,422 km². Possui um Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,803, considerado muito alto. Em 2019, seu Produto Interno Bruto (PIB) correspondia ao montante de R\$ 10.511.810.590,00, com um PIB per capita de R\$ 50.923,39.

A economia do município baseia-se principalmente no setor de serviços, sendo seguido pelo setor da indústria, porém, a agropecuária também possui grande importância para Rio Claro, com destaque para as produções agrícolas de soja, milho, sorgo, mandioca, arroz, mamona, limão, e girassol, tendo sido o segundo maior produtor do estado deste último no ano de 2021 (IBGE). Na pecuária destacam-se a bovinocultura e suinocultura, além da criação de galináceos para a produção de ovos e da criação de abelhas para a produção de mel.

O município apresenta boas condições de infraestrutura para as necessidades de peças ou serviços, tais como, bancários, educacional e médicos.

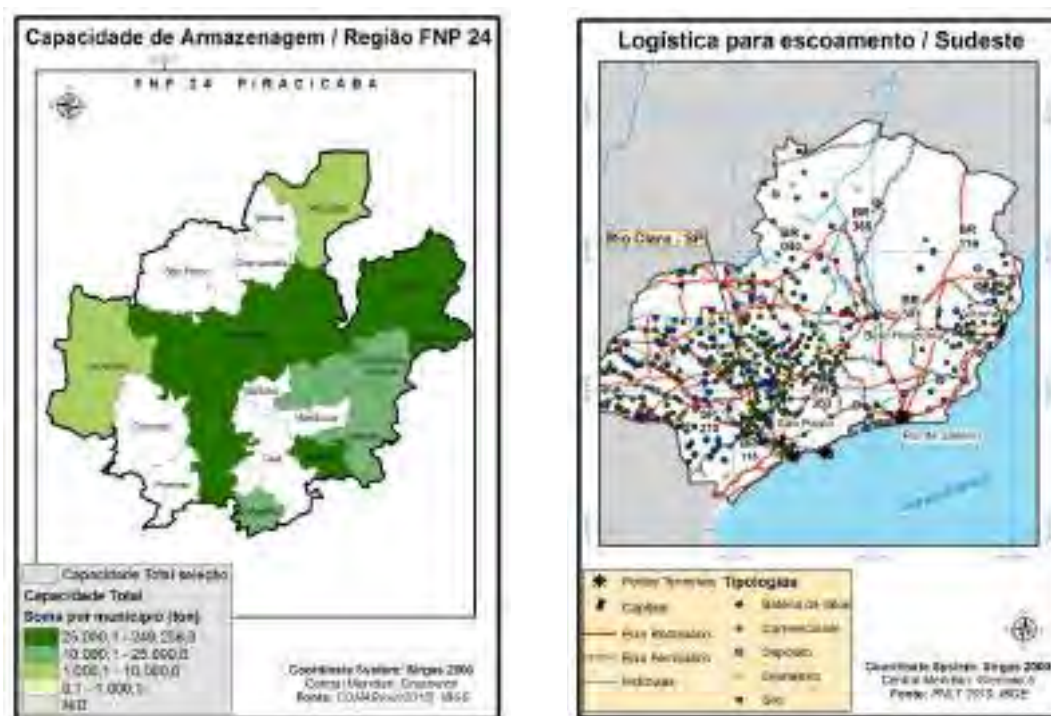


Localização do município de Rio Claro no Brasil



Rio Claro no estado de São Paulo





Capacidade de armazenamento de grãos para a região FNP do município de estudo

Logística de escoamento de produção do município.



Imagem de localização (Google).

## 3. Vistoria – Características do Imóvel

No dia 19/09/2022, as áreas das propriedades foram visitadas pelo Eng. Agrônomo Francisco de Assis Ferreira. A vistoria foi acompanhada pelo sr. Ivan F. Zurita e sr. Luiz Aita. Conhecemos o acesso, as terras seu manejo e os recursos naturais da mesma. As principais características da propriedade são:

### 3.1 Acesso

---

Saindo de Araras, após a entrada a Usina Santa Lúcia, percorrer 8,3 km em estrada municipal de terra na direção noroeste. Em seguida, virar à direita e percorrer mais 1,3 km e os limites da fazenda já estão à frente.

### 3.2 Físicas e climáticas

---

- Relevo

Topografia suave ondulada a moderadamente ondulada.

Solos

Predomínio dos solos do tipo Latossolo Vermelho Distrófico para toda a região, solos profundos e porosos, que apresentam cores vermelhas acentuadas devido aos altos teores de óxidos de ferro, além de baixa fertilidade natural. Há também a presença dos solos do tipo Argissolo Vermelho-Amarelo Distrófico, solos que ocorrem em áreas de relevos mais acidentados e dissecados, apresentando baixa fertilidade natural. Com as devidas correções, podem apresentar boas safras.

- Clima

De acordo com a classificação de Koppen o clima atende pela classificação Cfa, clima subtropical, com verão quente e temperatura média anual de 21,3°C e precipitação pluviométrica média anual de 1.500 mm. As temperaturas se mantêm estáveis ao longo do ano, sem grandes variações, com mínima de 19,2°C no mês de março e máxima de 27,4°C no mês de novembro.

- Água

A propriedade não apresenta corpos d'água em suas áreas. Altitudes variando de 700 a 850 m. Todas as áreas abertas para agricultura são mecanizáveis.

- Vegetação

A região está inserida no Bioma Mata Atlântica. A propriedade conta com remanescente de vegetação nativa em cerca de 20,48% da sua área. Essa área, de acordo com informações do projeto RADAM Brasil, é composta por vegetação de Floresta Estacional Semidecidual e Savana.

- Concessão de lavras

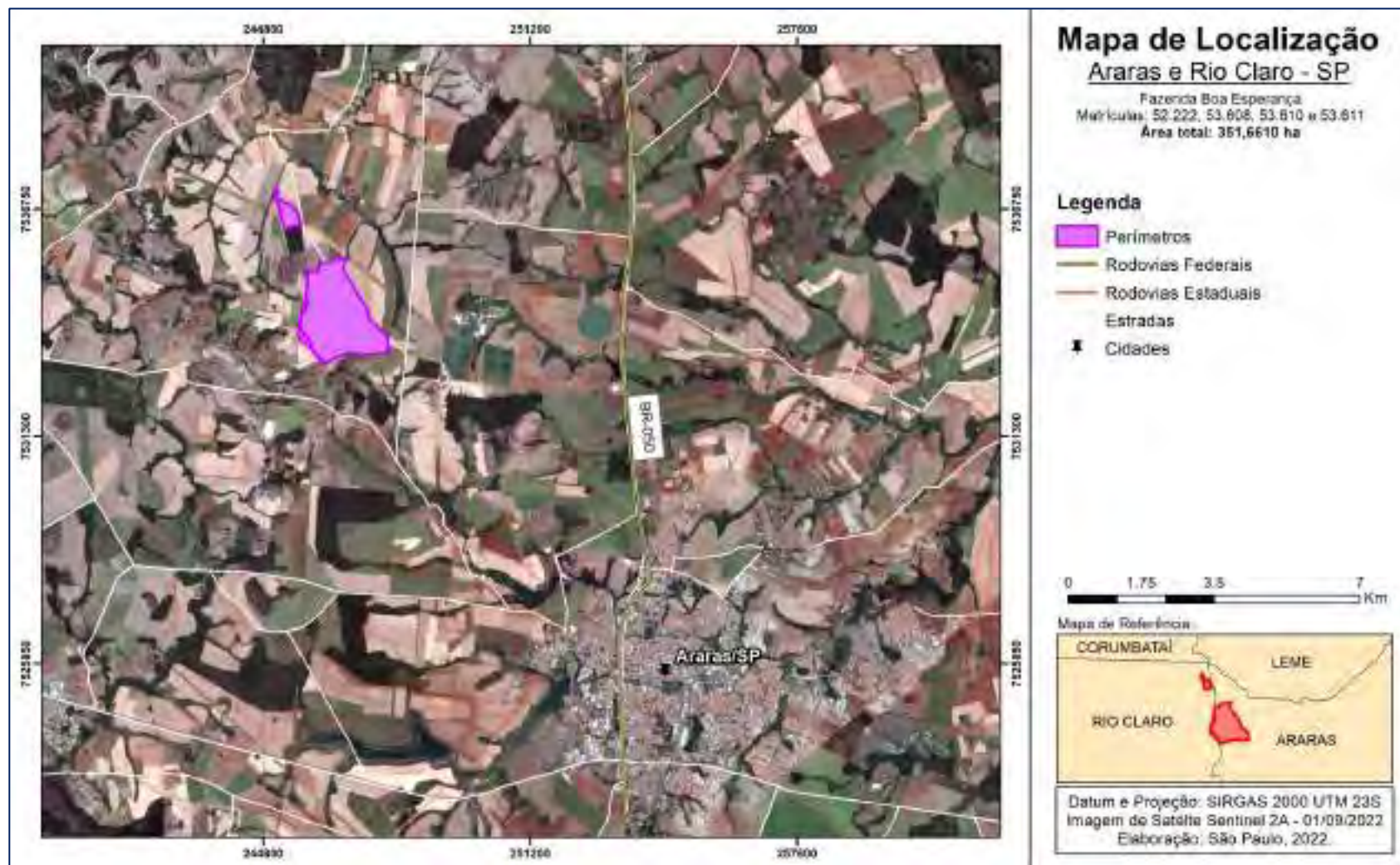
As matrículas 52.222 e 53.608 contam com um poligonal de autorização de pesquisa de 69,8098 ha e 24,7587 ha, respectivamente, em nome de Erasto Boretti De Almeida para a exploração de argila no uso industrial. Número do processo: 820066/2011. A matrícula 52.222 conta também com um poligonal de requerimento de lavra de 18,7163 ha, em nome de Erasto Boretti A. Consultoria em Recursos Minerais Ltda para a exploração de argila no uso industrial. Número do processo: 820063/2011. Durante a visita, não foram identificadas explorações minerárias no imóvel.

### **3.3 Análise geográfica**

---

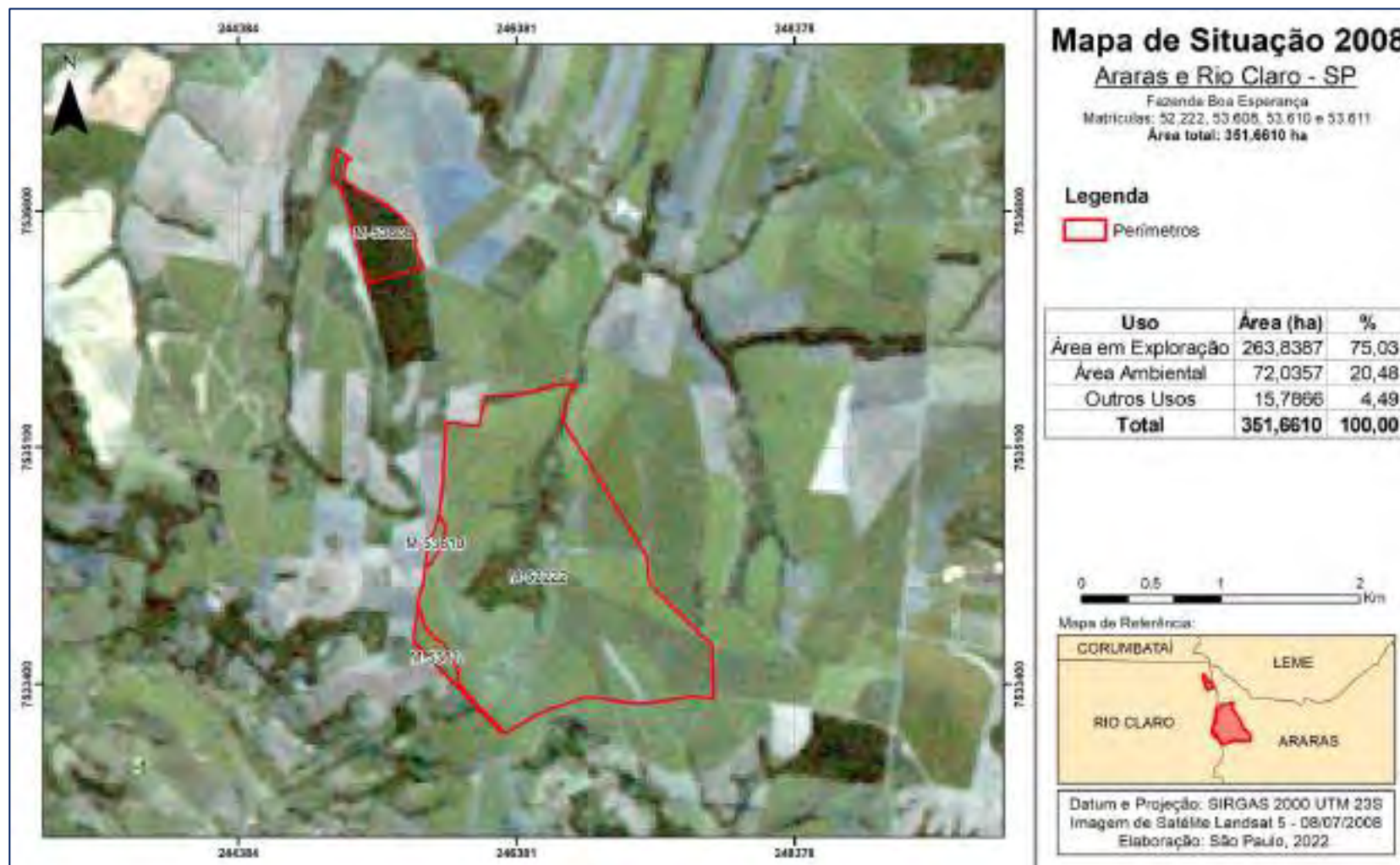
Através da utilização de imagens de satélite atuais e de anos anteriores da região foram desenvolvidos os mapas para verificação da evolução do uso e ocupação do solo. Os mapas foram gerados pela equipe técnica da empresa IHS Markit para auxílio na valoração do imóvel e estão expostos nas páginas seguintes:



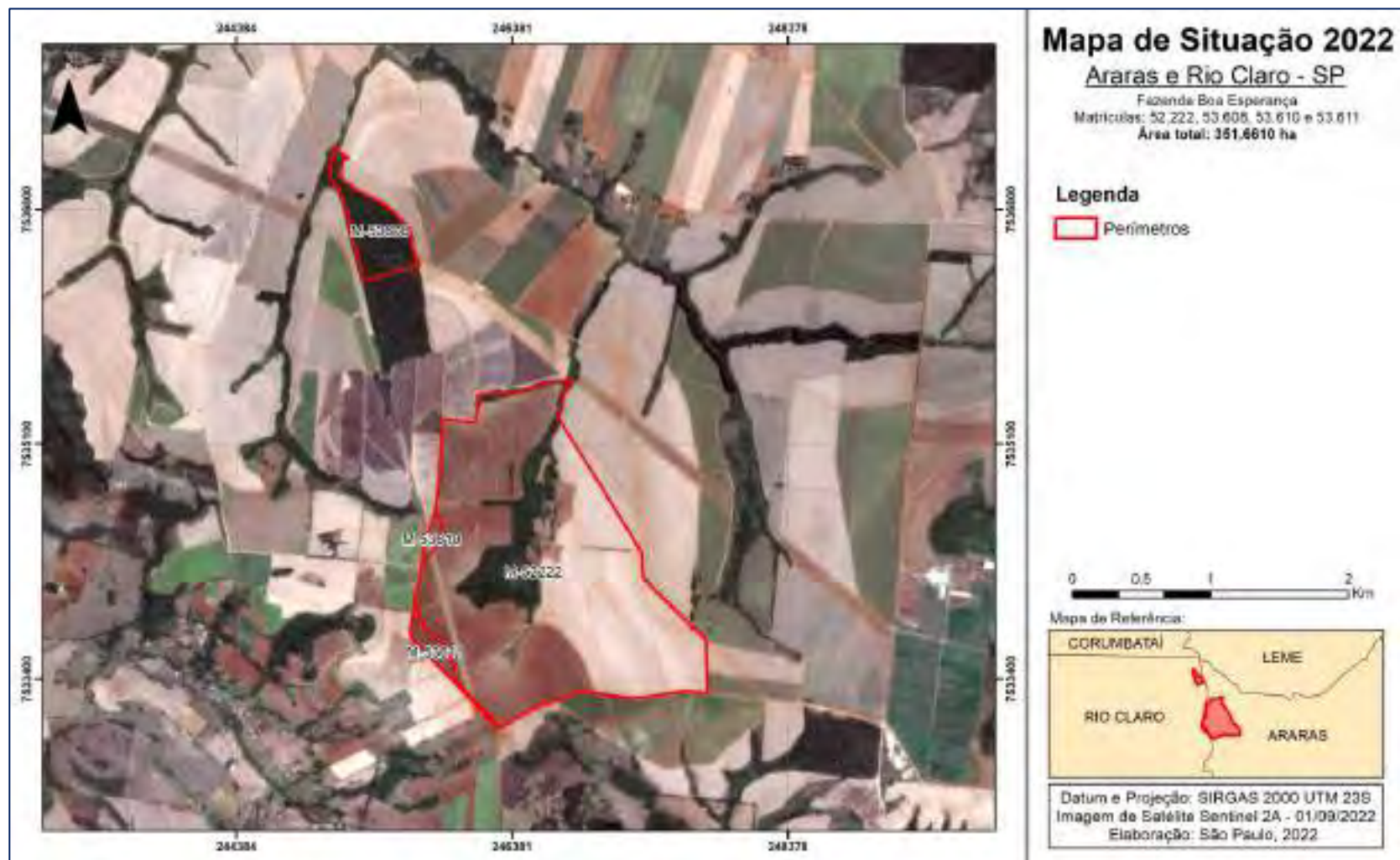


**Mapa de localização – Verifica-se a localização da propriedade em relação às rodovias e cidades da região.**



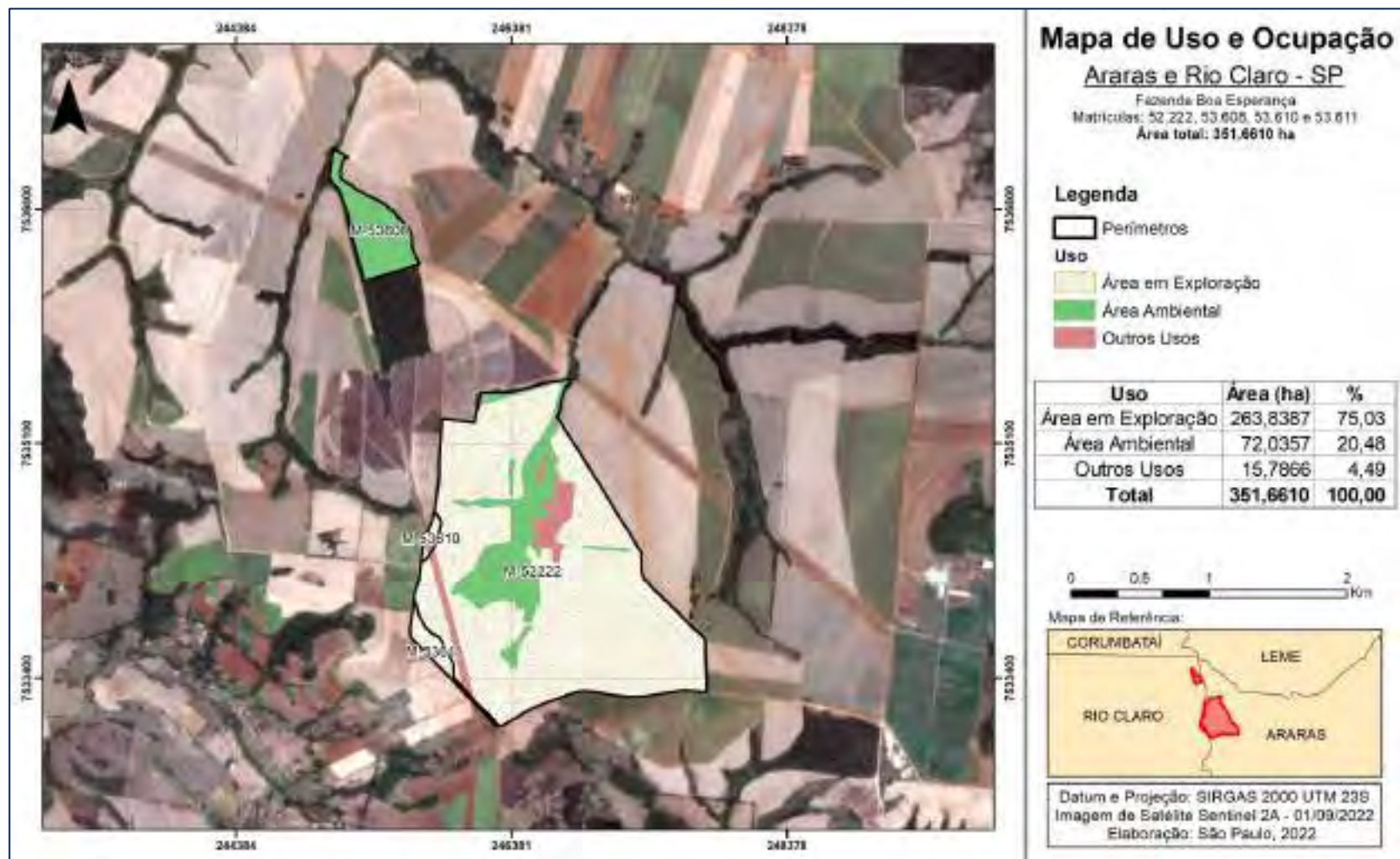


**Situação local no ano de 2008 – Verifica-se a situação ambiental e exploratória da área no ano de 2008 com abertura parcial consolidada.**

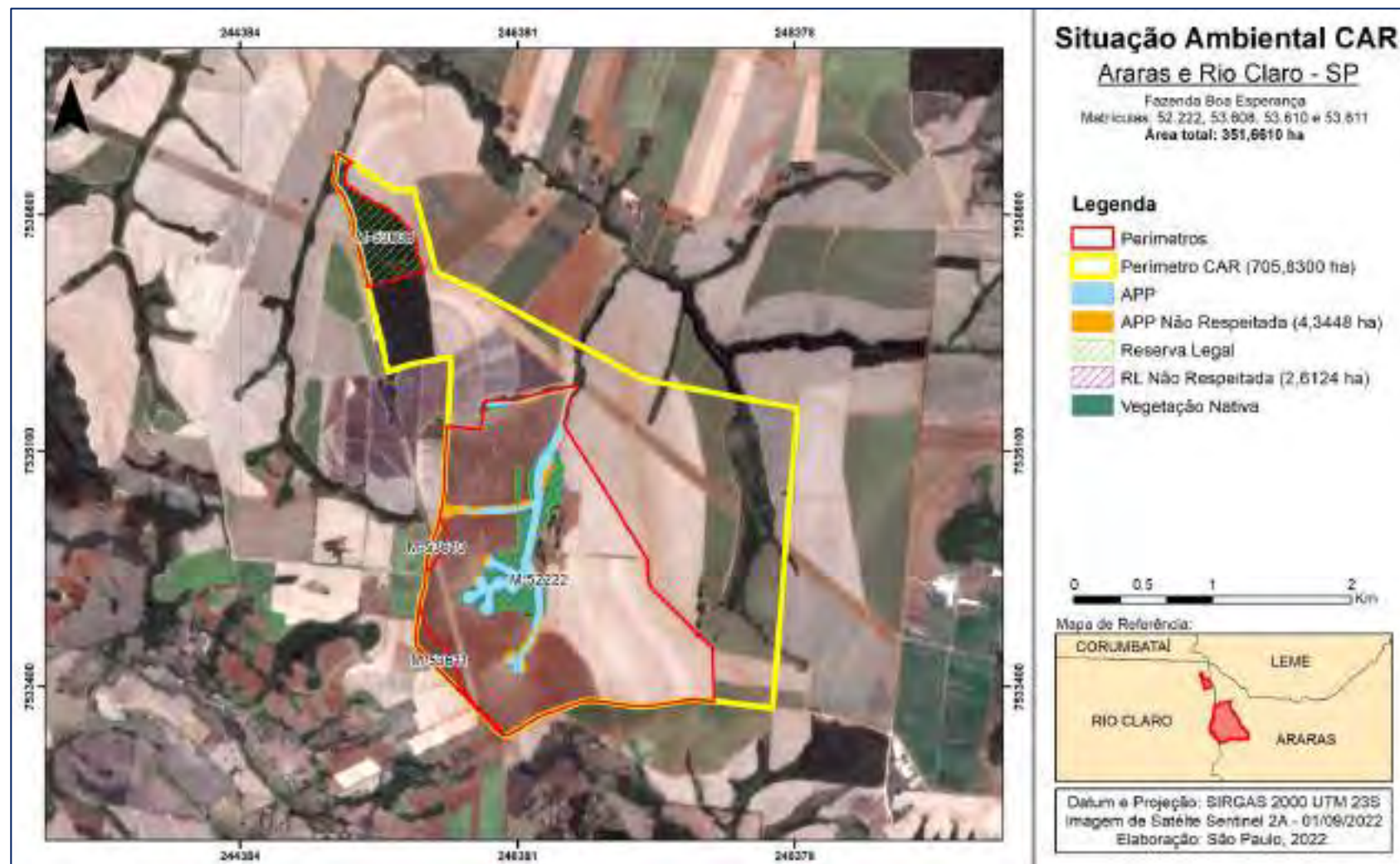


Situação local no ano de 2022 – Verifica-se a situação ambiental e exploratória da área atualmente.

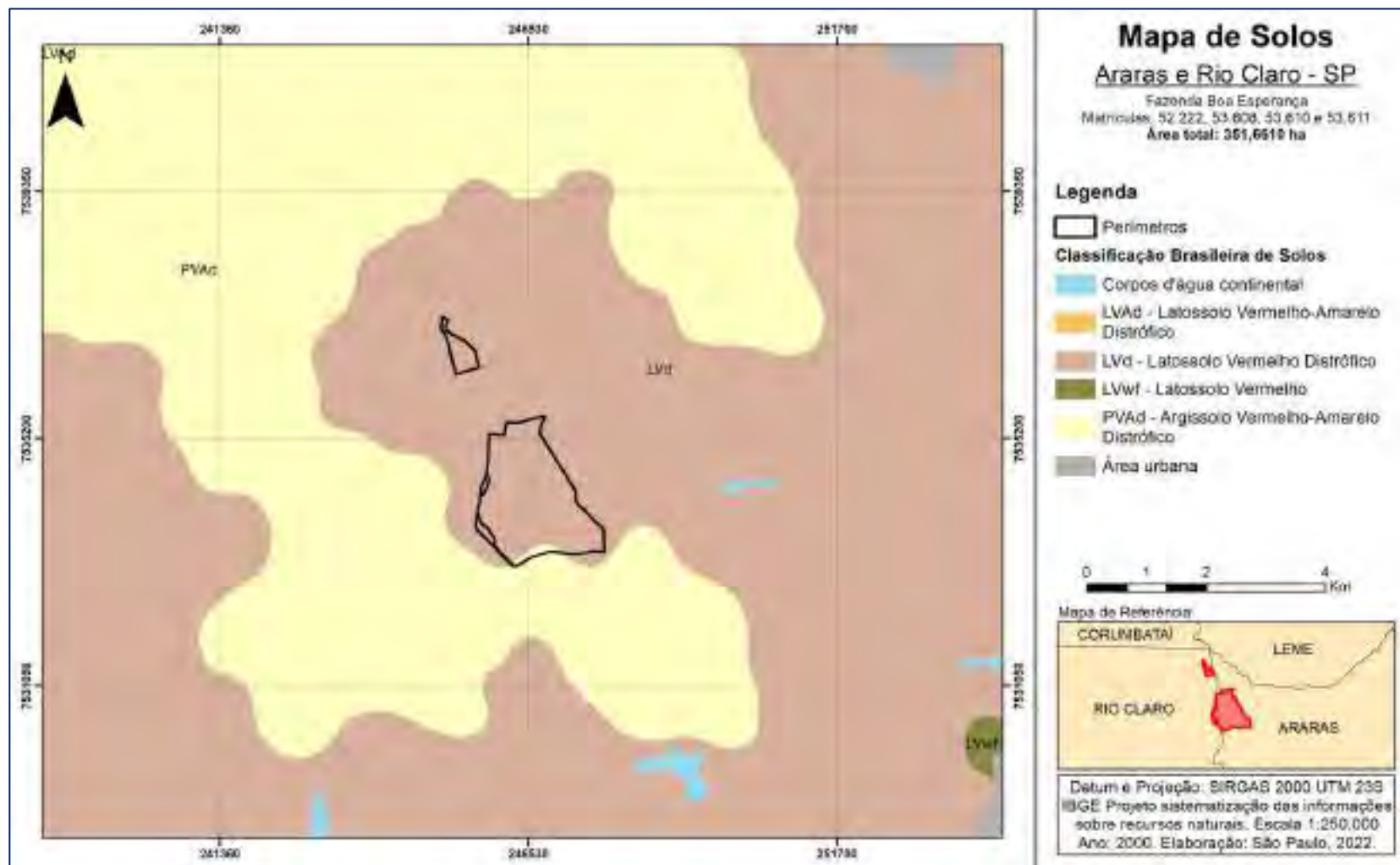




Mapa de uso e ocupação do solo – Verificam-se as classes de uso e cobertura.

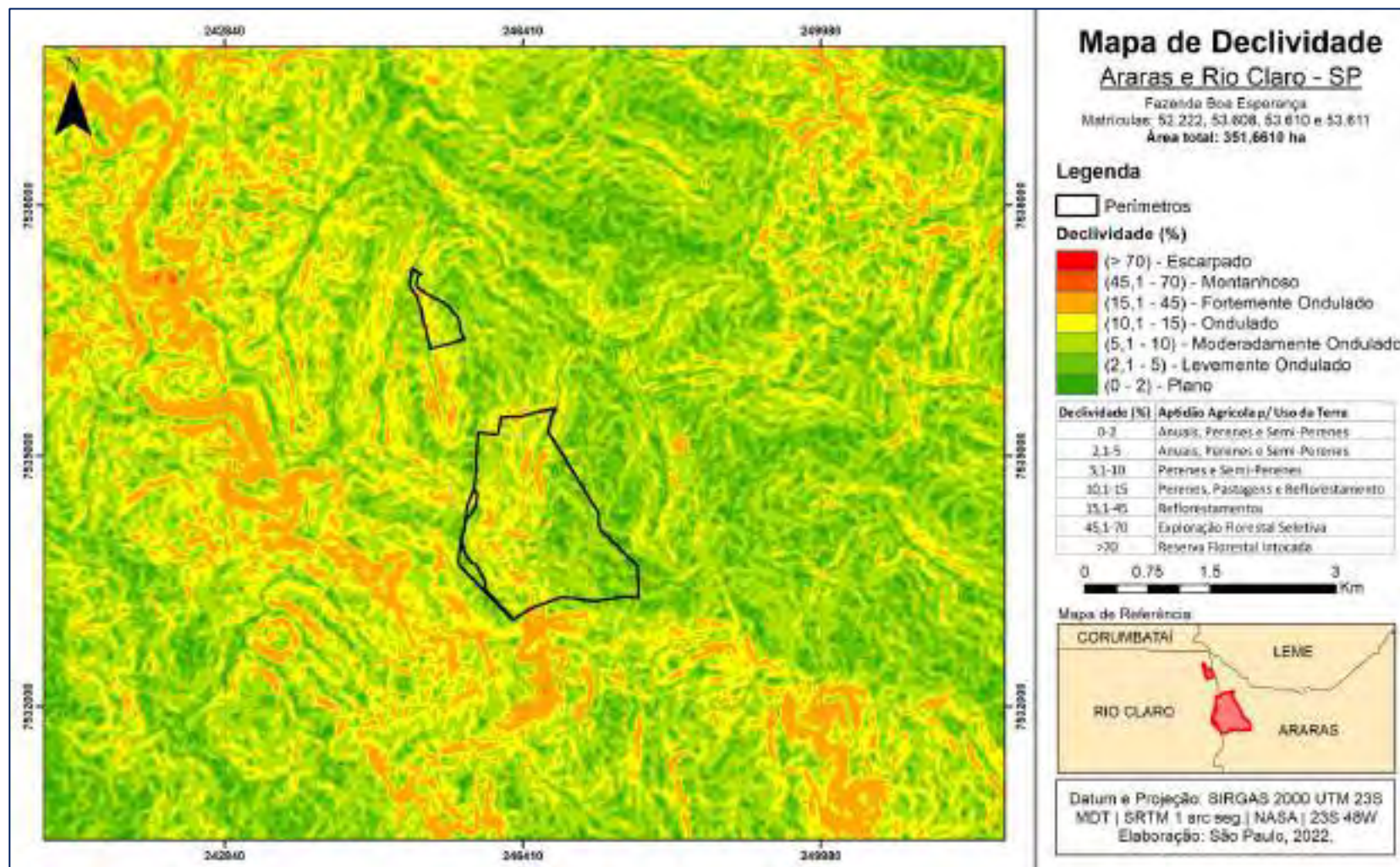


**Situação CAR – Verifica-se a situação ambiental declarada no CAR.**

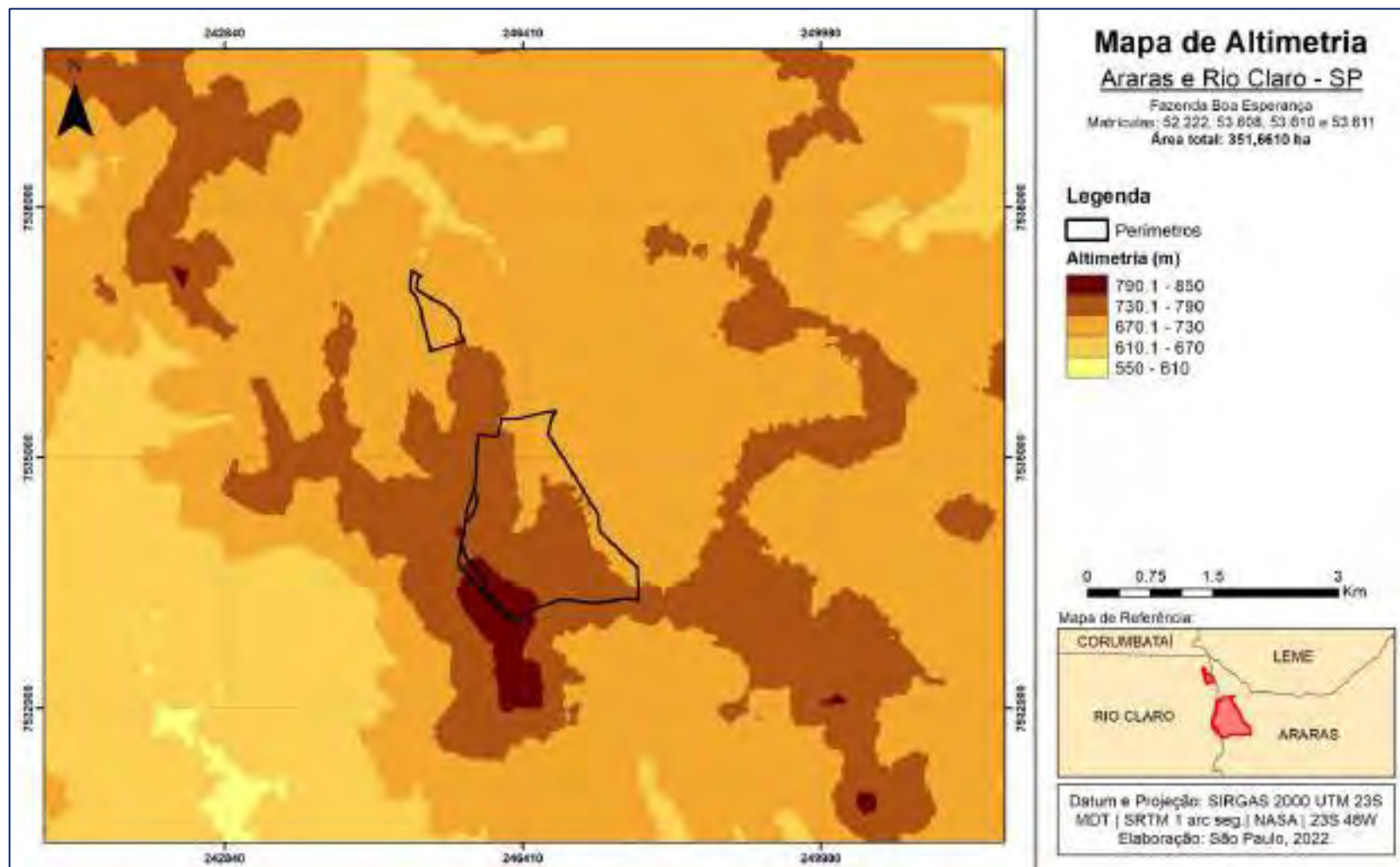


**Mapa de solos – Verificam-se as classes de solo que ocorrem/predominam na propriedade e região.**

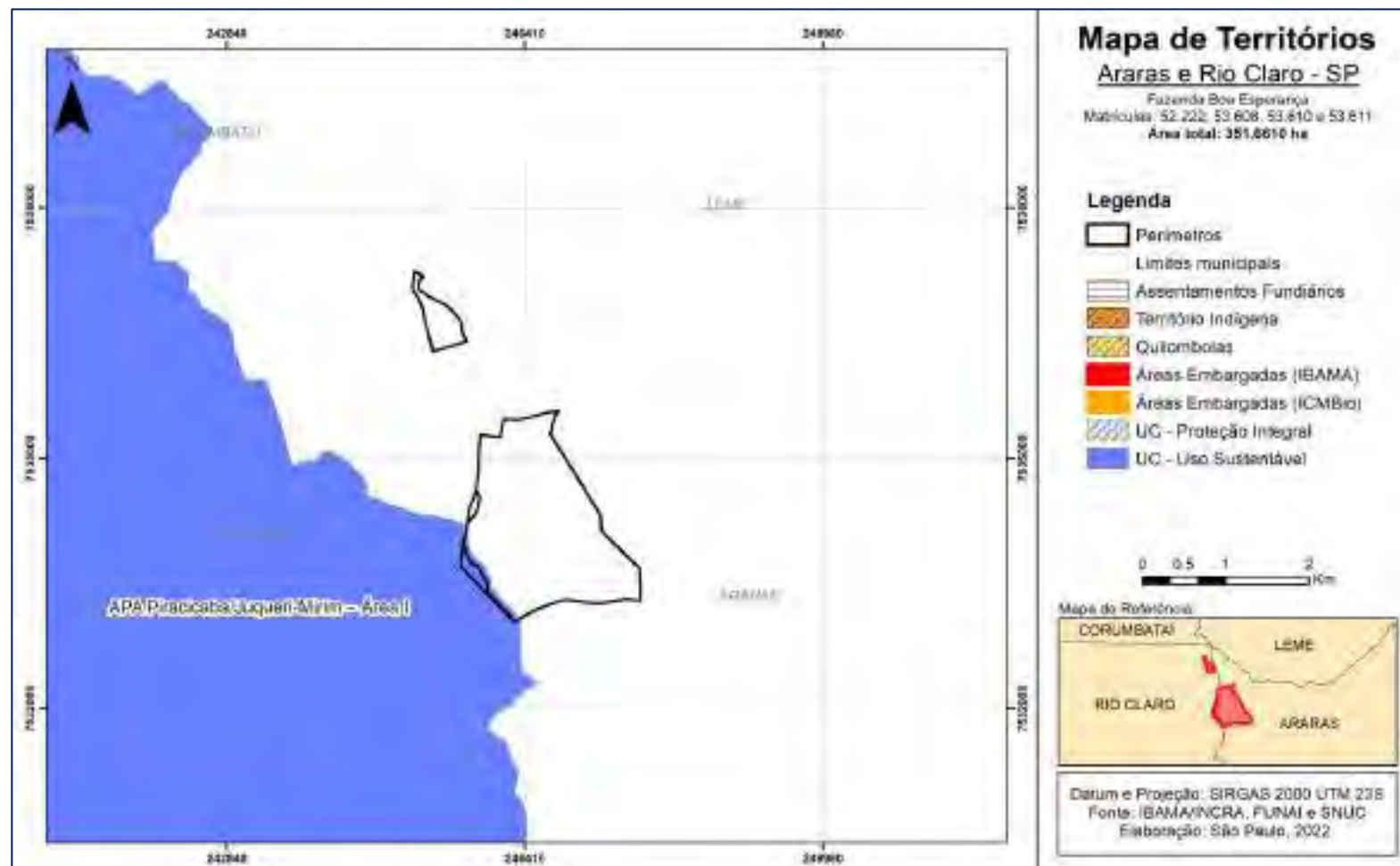




**Mapa de declividade – Verificam-se as classes de declividade e suas variações na propriedade e região.**

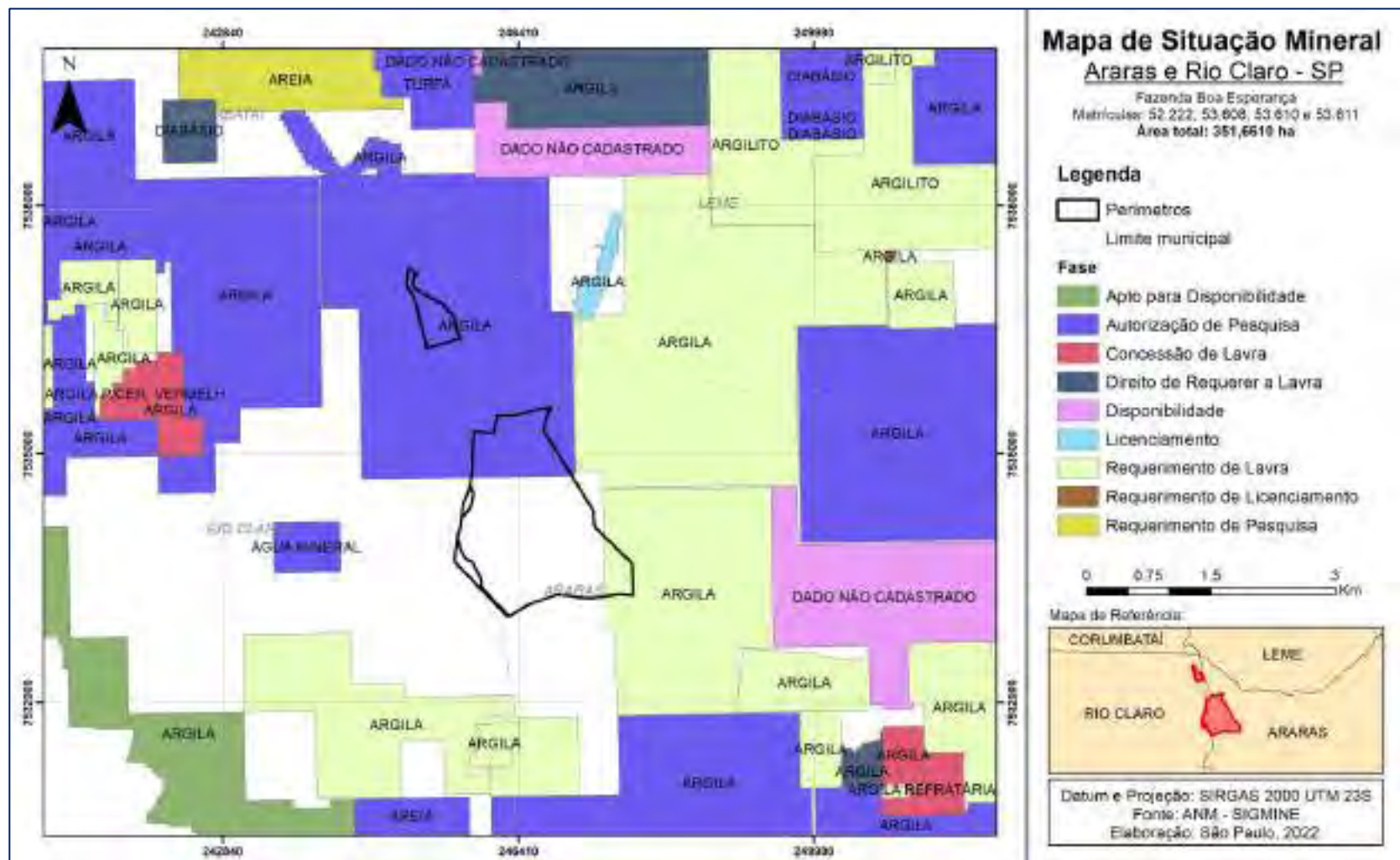


**Mapa de altimetria – Verificam-se as altitudes e suas variações na propriedade e região.**

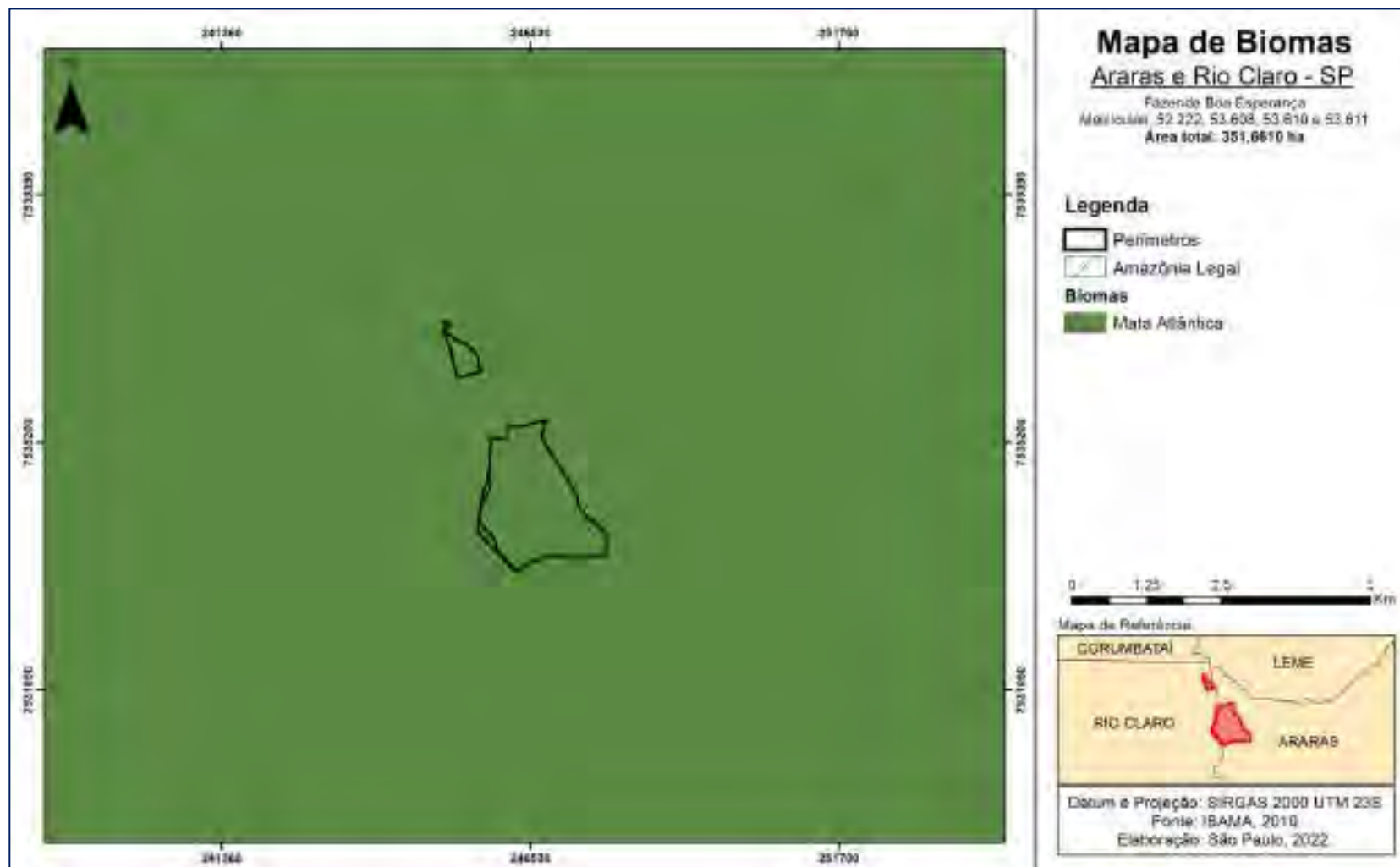


**Mapa de territórios – Verificam-se as distâncias perante as diferentes tipologias territoriais brasileiras (unidades de conservação, territórios quilombolas, territórios indígenas, áreas assentamentos e embargos no IBAMA ou ICMBio). As matrículas 52.222 e 53.611 fazem sobreposição de 7,7306 ha e 6,8030 ha, respectivamente, em área em exploração e outros usos, com a UC - Uso Sustentável, denominada APA Piracicaba/Juqueri-Mirim - Área I.**

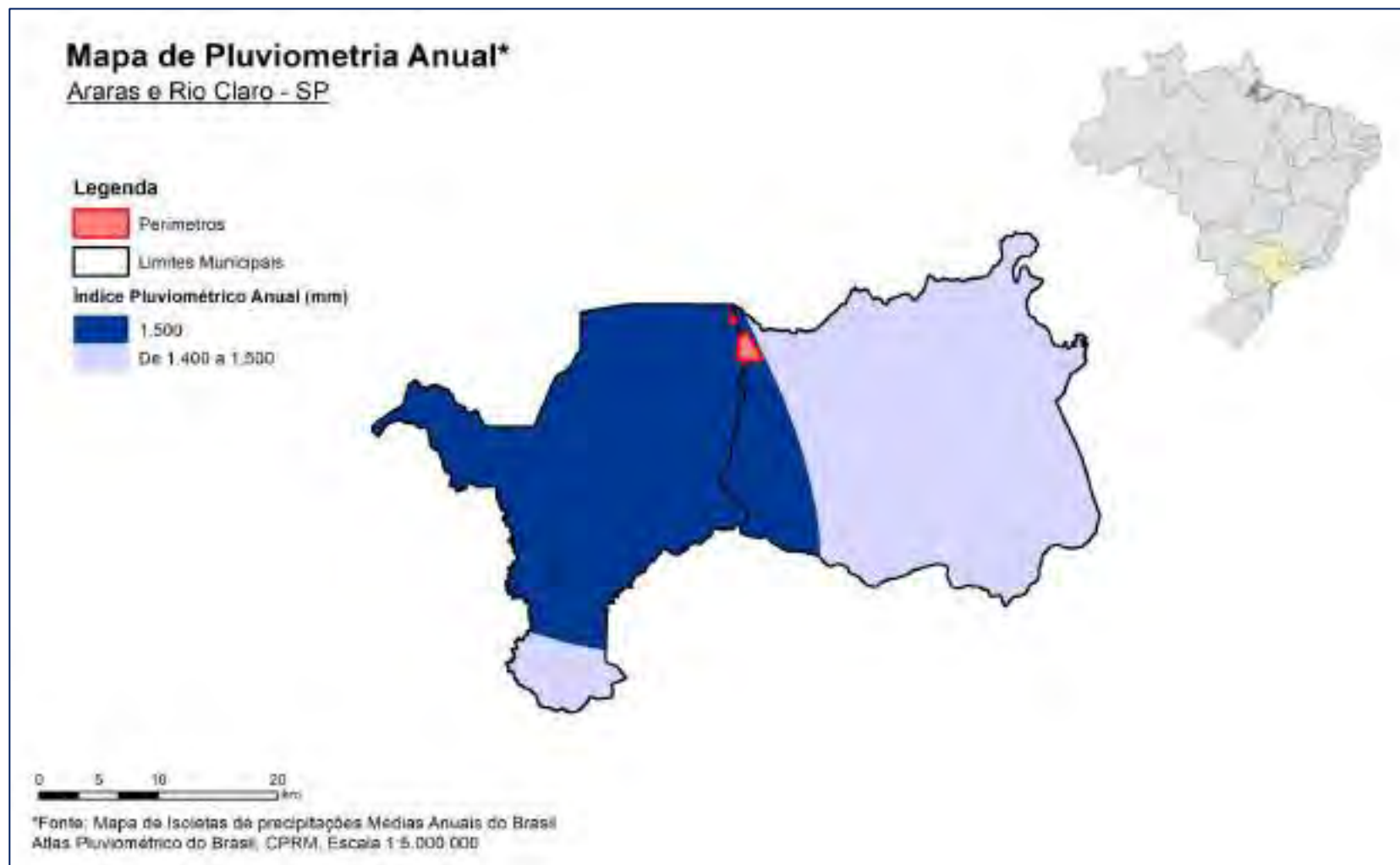




Mapa de situação mineral – Verificam-se a existência de requerimentos e ou concessões de lavras na propriedade e ao seu entorno. Durante a visita, não foi identificada lavra em andamento.



**Mapa de biomas – Verifica-se que a propriedade está inserida dentro do bioma Mata Atlântica (RL-20%).**



**Mapa pluviométrico – Verifica-se as normais pluviométricas para o município.**

### 3.4 Uso da Terra e Classe de Solos

#### 3.4.1 Classe de Solos

Com base nos mapas temáticos, análise e medição indireta sobre imagens de satélite anteriormente expostas e na vistoria realizada no imóvel, foram estimadas as diferentes classes de terra para o imóvel em questão, descritas pelos conceitos extraídos do Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de uso da Terra – ETA – Brasil/Estados Unidos, 1971. A distribuição das áreas é apenas uma estimativa, não sendo efetuadas medições “in loco”.

| <b>CAPACIDADE DE USO</b><br><b>Boa Esperança</b> |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| <b>Classe</b>                                    | <b>Área (ha)</b> | <b>%</b>      |
| I  |                  |               |
| II   | 83,6760          | 23,79         |
| III  | 150,5412         | 42,81         |
| IV   | 45,4081          | 12,91         |
| V  |                  |               |
| VI   |                  |               |
| VII  |                  |               |
| VIII   | 72,0357          | 20,48         |
| <b>Total</b>                                     | <b>351,6610</b>  | <b>100,00</b> |

| <b>CAPACIDADE DE USO</b><br><b>52222</b> |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| <b>Classe</b>                            | <b>Área (ha)</b> | <b>%</b>      |
| I  |                  |               |
| II                                       | 81,1168          | 25,54         |
| III                                      | 146,2760         | 46,05         |
| IV                                       | 42,9966          | 13,54         |
| V  |                  |               |
| VI                                       |                  |               |
| VII                                      |                  |               |
| VIII                                     | 47,2775          | 14,88         |
| <b>Total</b>                             | <b>317,6670</b>  | <b>100,00</b> |

| <b>CAPACIDADE DE USO</b><br><b>53608</b> |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| <b>Classe</b>                            | <b>Área (ha)</b> | <b>%</b>      |
| I  |                  |               |
| II                                       |                  |               |
| III                                      |                  |               |
| IV                                       |                  |               |
| V  |                  |               |
| VI                                       |                  |               |
| VII                                      |                  |               |
| VIII                                     | 24,7582          | 100,00        |
| <b>Total</b>                             | <b>24,7582</b>   | <b>100,00</b> |

| <b>CAPACIDADE DE USO</b><br><b>53610</b> |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| <b>Classe</b>                            | <b>Área (ha)</b> | <b>%</b>      |
| I  |                  |               |
| II                                       | 0,5182           | 21,30         |
| III                                      | 0,8637           | 35,50         |
| IV                                       | 1,0509           | 43,20         |
| V  |                  |               |
| VI                                       |                  |               |
| VII                                      |                  |               |
| VIII                                     |                  |               |
| <b>Total</b>                             | <b>2,4328</b>    | <b>100,00</b> |

| <b>CAPACIDADE DE USO</b><br><b>53611</b> |                  |               |
|--|------------------|---------------|
| <b>Classe</b>                            | <b>Área (ha)</b> | <b>%</b>      |
| I  |                  |               |
| II                                       | 2,0409           | 30,00         |
| III                                      | 3,4015           | 50,00         |
| IV                                       | 1,3606           | 20,00         |
| V  |                  |               |
| VI                                       |                  |               |
| VII                                      |                  |               |
| VIII                                     |                  |               |
| <b>Total</b>                             | <b>6,8030</b>    | <b>100,00</b> |

A seguir apresentaremos reduzidamente as classes de capacidade de uso, sendo:

- Classe I: São terras que têm nenhuma ou pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento. São áreas já com exploração agrícola e corrigidas, próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente, são solos profundos, de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil, bom teor de argila e média a alta fertilidade. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação, sem grandes restrições climáticas e sem afloramentos de rocha ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.
- Classe II: Terras com limitações moderadas para o seu uso. Estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas, que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas, de culturas anuais adaptadas à região.
- Classe III: São terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento, principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação ou de correção do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações (subclasses), de acordo com a natureza do fator restritivo de uso.
- Classe IV: São terras que apresentam riscos ou limitações permanentes quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente, devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais.
- Classe V: São terras planas, ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais, e que podem, com segurança, serem apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora se apresentando praticamente planas e não sujeitas à erosão, não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns, em razão de impedimentos permanentes, tais como muito baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas.
- Classe VI: Terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo, como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras deve ser feito com restrições moderadas, com práticas especiais de conservação do solo, uma vez que mesmo sob esse tipo de vegetação, são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. São Terras declivosas, com pedregosidade (30-50%), pequena produtividade (areias quartzosas em terrenos não planos), solos muito úmidos, com pequenas ou nulas possibilidades de drenagem ou terras com limitações climáticas muito severas.
- Classe VII: Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitação mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificações, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente, são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.
- Classe VIII: Terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para

fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes (áreas de preservação permanente).

### 3.4.2 Uso Interno Atual

As áreas internas, conforme considerado, foram obtidas da documentação, informadas pelo proprietário ou medidas indiretamente sobre imagens de satélite e produtos cartográficos elaborados pela equipe técnica da IHS Markit e podem apresentar discordâncias com a realidade, visto que não foram coletados pontos de controle (coordenadas precisas) no interior das glebas.

| USO DO SOLO         |                 |               |
|---------------------|-----------------|---------------|
| Boa Esperança       |                 |               |
| Item                | Área (ha)       | %             |
| Agricultura         | 263,8387        | 75,03         |
| Reserva Legal e APP | 72,0357         | 20,48         |
| Outro Usos          | 15,7866         | 4,49          |
| <b>Total</b>        | <b>351,6610</b> | <b>100,00</b> |

| USO DO SOLO         |                 |               |
|---------------------|-----------------|---------------|
| 52.222              |                 |               |
| Item                | Área (ha)       | %             |
| Agricultura         | 255,3082        | 80,37         |
| Reserva Legal e APP | 47,2775         | 14,88         |
| Outro Usos          | 15,0813         | 4,75          |
| <b>Total</b>        | <b>317,6670</b> | <b>100,00</b> |

| USO DO SOLO         |                |               |
|---------------------|----------------|---------------|
| 53.608              |                |               |
| Item                | Área (ha)      | %             |
| Agricultura         | -              | -             |
| Reserva Legal e APP | 24,7582        | 100,00        |
| Outro Usos          | -              | -             |
| <b>Total</b>        | <b>24,7582</b> | <b>100,00</b> |

| USO DO SOLO         |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| 53.610              |               |               |
| Item                | Área (ha)     | %             |
| Agricultura         | 1,7274        | 71,01         |
| Reserva Legal e APP | -             | -             |
| Outro Usos          | 0,7054        | 28,99         |
| <b>Total</b>        | <b>2,4328</b> | <b>100,00</b> |

| USO DO SOLO         |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|
| 53.611              |               |               |
| Item                | Área (ha)     | %             |
| Agricultura         | 6,8030        | 100,00        |
| Reserva Legal e APP | -             | -             |
| Outro Usos          | -             | -             |
| <b>Total</b>        | <b>6,8030</b> | <b>100,00</b> |

Consideramos como “outros” as áreas ocupadas por benfeitorias, estradas, carreadores, etc, entretanto, as benfeitorias existentes na propriedade não fazem parte do objeto deste trabalho e sendo assim, as mesmas não foram avaliadas.

A propriedade em análise faz parte do Grupo Zurita, que detém um volume de terras na região, todas elas exploradas no sistema de parceria agrícola com a Usina São João de Araras na produção de cana de açúcar para suprimento da usina.

A condução do canavial, portanto é feita pela usina e com bom nível de tecnologia. As áreas não apresentam erosões e as estradas/caminhos estão bem conservados. No momento da vistoria toda a cana-de-açúcar (das matrículas em análise) já havia sido colhida e também parte dela está em reforma com operações de preparo de solo com construção de terraços para



retenção de água de chuva. Os talhões colhidos (cana soca) estão rebrotando bem e totalmente isentos de plantas daninhas.

O processo de colheita segue a maturação das plantas e fluxo de moagem com a melhor condição de ATR (indicador que mostra a capacidade da cana de ser transformada em açúcar ou etanol). Não foi possível obter dados sobre a produtividade dos blocos, uma vez que usina parceira é quem detém essas informações.

A propriedade está inserida no bioma Mata Atlântica, fora da Amazônia Legal, portanto deve apresentar, no mínimo, 20% de vegetação nativa preservada, de acordo com a legislação atual. A propriedade possui 20,48% de área com vegetação nativa, não apresentando passivo ambiental.

As matrículas 52.222 e 53.611 fazem sobreposição de 7,7306 ha e 6,8030 ha, respectivamente, em área em exploração e outros usos, com a Unidade de Conservação, do tipo Uso Sustentável, denominada Área de Proteção Ambiental Piracicaba/Juqueri-Mirim - Área I.

### 3.6 Situação e trajetos

---

A fazenda Boa Esperança está localizada nos municípios Araras e na borda do município Rio Claro, no estado de São Paulo.



Trajeto percorrido durante a vistoria (em azul).

### 3.7 Documentação

---

Para desenvolvimento deste trabalho foram disponibilizados cópia dos seguintes documentos:

- > Matrículas 52.222 do CRI de Araras - SP, e nas matrículas 53.608, 53.610 e 53.611 do CRI de Rio Claro - SP;
- > Mapa das áreas;
- > Planta das áreas.

Como exposto no Item 1 deste trabalho, o imóvel está georreferenciado e durante vistoria em campo foi possível verificar sua localização, limites e divisas sem problema algum.

Não foi fornecido o CAR relativo a questão ambiental e o mesmo foi localizado no site e, aparentemente, de acordo com o documento, há área de RL e APP declarada e não respeitada em campo. O CAR é autodeclaratório e não é objeto de análise nesse trabalho, além de que para sua real verificação há necessidade de um levantamento topográfico em campo para identificação dos passivos, bem como uma análise da fazenda como um todo.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório, como cópias das certidões é, por premissa, considerada boa e válida, não tendo sido efetuadas medições no campo. Considerou-se para efeito de avaliação, o imóvel livre de hipotecas, arrestos, usufrutos penhores ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso e comercialização.

## 4. Considerações, metodologia e normas

O objetivo deste trabalho é apurar o Valor de Mercado e de Liquidação para o imóvel rural. A definição de Valor de Mercado contida na NBR 14.653 é:

---

*“Valor de Mercado é o preço estimado, em moeda nacional e à data de referência desta avaliação, que o imóvel terá como valor, se exposto à venda, em mercado aberto e sem compulsão, permitindo um tempo razoável para se achar um comprador que o adquira com conhecimento de todos os seus usos atuais, para o qual está destinado, e, de suas potencialidades.”*

*“Valor de Liquidação é o preço estimado na hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado. Sendo a parte vendedora agente bancária, há de se considerar a forma necessária para efetivação da venda (leilão e sua burocracia) e o custo disponível de manutenção do imóvel (imposto, segurança, etc.).”*

---

Ressaltando que o mercado imobiliário não é, por natureza, de concorrência perfeita o que exigiria:

- a. Homogeneidade dos bens levados a mercado;
- b. Número elevado de compradores e vendedores, de tal sorte que não possam, individualmente ou em grupos, alterar o mercado;



- c. Inexistência de influência externas;
- d. Racionalidade dos participantes e conhecimento absoluto de todos sobre o bem, o mercado e suas tendências;
- e. Perfeita mobilidade de fatores e de participantes, oferecendo liquidez com liberdade plena de entrada e saída do mercado.

## 4.1 Valor das terras

O preço da terra, por hectare, foi obtido pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado, ou seja, após levantamento efetuado em imobiliárias, corretores e pessoas ligadas ao meio rural, comparando-se a fazenda com outras semelhantes que estão à venda ou que foram vendidas, situadas na mesma região, utilizando-se o método comparativo direto, bem como a avaliação “in loco” deste avaliador.

A Norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil é a NBR 14.653-3/19, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). Como a própria Norma recomenda, para sua aplicação é necessário consultar a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 (Estatuto da terra) e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA). Além desta, também existe a Norma Básica para Perícias de Engenharia do IBAPE/SP, aprovada em agosto de 1994, a qual fixa os procedimentos para elaboração de laudos. Neste caso, o capítulo que interessa corresponde ao item 6.4.6. Requisitos Complementares Envolvendo Imóveis Rurais. Adotaremos, portanto, na presente avaliação basicamente as recomendações contidas na NBR 14.653-3/19 e nas normas do IBAPE/SP.

O critério de julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados. Na valoração das terras adotaremos a tabela de depreciação abaixo, onde consideraremos a importância do tipo da estrada, as condições de tráfego durante o ano, e a importância das distâncias aos centros de referência (consumo).

Tabela de depreciação – situação e viabilidade de circulação

| Condições de acesso e Circulação |   |                          |                                |                     |
|----------------------------------|---|--------------------------|--------------------------------|---------------------|
| Situação                         | Tipo de Estrada                             | Importância da distância | Condições de tráfego/ano       | Escala de valor (%) |
| <b>Asfalto</b>                   | Asfaltada e bem conservada                  | Limitada                 | Permanente                     | 100                 |
| <b>Vicinal I</b>                 | Estrada de chão com ótima conservação       | Relativa                 | Permanente                     | 95                  |
| <b>Vicinal II</b>                | Estrada de chão                             | Significativa            | Permanente                     | 90                  |
| <b>Vicinal III</b>               | Estrada de chão com servidão de passagem    | Significativa            | Sem condições satisfatórias    | 80                  |
| <b>Vicinal IV</b>                | Estrada de chão com porteiras nas servidões | Significativa            | Problemas na estação chuvosa   | 75                  |
| <b>Vicinal V</b>                 | Estrada de chão com porteiras e córregos    | Significativa            | Problemas sérios mesmo na seca | 70                  |

Fonte: Camargo Lima (2002) adaptada de Kozma (1985).

## 5. Avaliação

Esta avaliação foi elaborada segundo as normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e da NBR 14.653-3/19 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas. Os elementos que contribuem para formar a convicção de valor estão baseados em 12 amostras regionais com preços de mercado homogeneizados, totalizando 62 pontos na tabela de classificação das avaliações, portanto o grau de fundamentação deste laudo é Grau II de acordo com o item 9.2.3.5 da norma brasileira ABNT NBR 14.653-3/19. Já o grau de precisão é Grau III, pois apresentou uma amplitude de 9,11%, considerando o intervalo de confiança de 80% em torno do valor central obtido.

### 5.1 Valor da terra nua

Segundo a pesquisa de valores de mercado das terras da região em questão, o preço médio por hectare varia conforme a sua capacidade de utilização e de sua porcentagem de área útil, área aberta, área já explorada com agricultura, corrigida, qualidade da terra, localização, acesso, regularidade da documentação e estrutura ligada à exploração. O cálculo do valor médio da terra o imóvel paradigma encontra-se no Anexo I.

Para o cálculo do Valor da Terra Nua considerou-se como valor médio saneado e homogeneizado por hectare do imóvel em avaliação, a média é de R\$104.325,36, para as terras da Fazenda Boa Esperança, localizada nos municípios de Araras e Rio Claro, estado de São Paulo.

$$\text{FAZENDA(S) VTN} - \text{R\$ } 104.325,36/\text{HA} \times 351,6610 \text{ HA} = \text{R\$}36.687.160,42$$

$$\text{TOTAL: VTN (351,60 HECTARES)} = \text{R\$}36.687.160,42$$

### 5.2 Valor total do imóvel

| Item | Boa Esperança         |                      |                   |
|------|-----------------------|----------------------|-------------------|
|      | Área (ha)<br>351,6610 | Valor Total (R\$)    | R\$/ha            |
| 4.1. | Terras                | 36.687.160,42        | 104.325,36        |
|      | <b>Total</b>          | <b>36.687.160,42</b> | <b>104.325,36</b> |

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL R\$ 36.687.160,42**

O fator de liquidação foi aplicado sobre o VALOR DE MERCADO apurado neste relatório de R\$36.687.160,42 para a fazenda. Aplicando o fator de liquidação de 80% (desconto de 20%) sobre o valor de mercado resulta em um VALOR DE LIQUIDAÇÃO de R\$29.349.728,34 para o imóvel rural.

**VALOR DE LIQUIDAÇÃO DO IMÓVEL – R \$29.349.728,34**

Obs.: Foi adotado esse fator de liquidação em função do mercado de terra no momento da elaboração deste trabalho, conforme item 5.5 abaixo.

### 5.3 Valor por matrícula

| Boa Esperança       |                 |                   |                      |                      |                        |
|---------------------|-----------------|-------------------|----------------------|----------------------|------------------------|
| Valor por Matrícula |                 |                   |                      |                      |                        |
| Matrícula           | Área (ha)       | VTN/ha            | Terra (R\$)          | Valor Total (R\$)    | Valor Liquidação (R\$) |
| 52.222              | 317,6670        | 109.555,93        | 34.802.303,29        | 34.802.303,29        | 27.841.842,63          |
| 53.608              | 24,7582         | 31.656,92         | 783.768,47           | 783.768,47           | 627.014,77             |
| 53.610              | 2,4328          | 111.782,62        | 271.944,75           | 271.944,75           | 217.555,80             |
| 53.611              | 6,8030          | 121.879,16        | 829.143,92           | 829.143,92           | 663.315,13             |
| <b>Total</b>        | <b>351,6610</b> | <b>104.325,36</b> | <b>36.687.160,42</b> | <b>36.687.160,42</b> | <b>29.349.728,34</b>   |

## 5.5 Sinopse região e mercado

---

A região onde estão localizadas as fazendas, é predominantemente canavieira. Como em outras regiões do país, os preços das terras vêm apresentando uma crescente acima da média histórica.

Associado a isso, as usinas da região estão se consolidando, como a usina Criciumal adquirida pela Cosan e a São João em recuperação judicial, mas com boas perspectivas de superar essa fase. Esses fatores tem refletidos na procura por terras para compra, visto que a valorização recente, tem atraído investidores fora do setor das usinas.

Com isso, o setor imobiliário rural está aquecido com boas ofertas de terra e as transações tem fluído normalmente.

## 6. Conclusão

Após as considerações desenvolvidas nos capítulos anteriores deste trabalho, conclui-se que, considerando pagamento à vista, para a propriedade rural denominada Fazenda Boa Esperança, localizada nos municípios de Araras e Rio Claro, estado de São Paulo, com área total de 351,6610 hectares objeto deste trabalho, o Valor de Mercado importa em R\$ 36.687.160,42 ( Trinta e seis milhões, seiscentos e oitenta e sete mil, cento e sessenta reais e quarenta e dois centavos ) e o Valor de Liquidação importa em R\$ 29.349.728,34 ( Vinte nove milhões, trezentos e quarenta e nove mil, setecentos e vinte oito reais e trinta e quatro centavos ), praticados nesta data.

## 7. Encerramento

O avaliador declara não ter interesses pessoais, presentes ou futuros, próprio ou de familiares, relacionados à realização do presente trabalho, o qual resulta exclusivamente de uma análise conforme as normas técnicas para avaliações desta natureza.

Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente trabalho que é composto de 30 folhas impressas, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada e mais 5 (cinco) anexos.

Nestes termos,

São Paulo, 6 de outubro de 2022

**Sergio Fleury Dias**

**Engenheiro Agrônomo – CREA n° 0600963243**

## Anexo I – Análise do mercado e Avaliação do valor da terra nua

### A) Levantamento de Preço de Terra

| Fonte das Amostras |  |
|--------------------|--|
| 1                  | Nelson Ruegger - corretor autonomo em Araras - Telef 19 98861 0966               |
| 2                  | Nelson Ruegger - corretor autonomo em Araras - Telef 19 98861 0966               |
| 3                  | Nelson Ruegger - corretor autonomo em Araras - Telef 19 98861 0966               |
| 4                  | Carlos Dahmen - corretor autonomo em Araras - Telef. 19 99100 2206               |
| 5                  | Carlos Dahmen - corretor autonomo em Araras - Telef. 19 99100 2206               |
| 6                  | Vitor Favoreto - corretor autonomo em Araras - Telef. 19 99787 1705              |
| 7                  | Vitor Favoreto - corretor autonomo em Araras - Telef. 19 99787 1705              |
| 8                  | Vitor Favoreto - corretor autonomo em Araras - Telef. 19 99787 1705              |
| 9                  | Osvaldo P. de Oliveira - corretor autonomo em Leme - Telef. 19 9 9832 5836       |
| 10                 | Osvaldo P. de Oliveira - corretor autonomo em Leme - Telef. 19 9 9832 5836       |
| 11                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |
| 12                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |
| 13                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |
| 14                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |
| 15                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |
| 16                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |
| 17                 | Rende imoveis Rurais - Rua XV de Novembro - Pirassununga -19 99920 0255 (Ariane) |

| Informações das Amostras |          |              |           |          |                   |                         |          |                      |           |
|--------------------------|----------|--------------|-----------|----------|-------------------|-------------------------|----------|----------------------|-----------|
| Amostra                  | Situação | Localidade   | Area (há) | % de Uso | Valor Total (R\$) | Valor presente (R\$/há) | Parcelas | Valor Benf. (R\$/há) | Uso Atual |
| 1                        | Venda    | Araras       | 137,94    | 87,7%    | 15.555.000,00     | 112.766,42              | Á vista  | 869,94               | cana      |
| 2                        | Oferta   | Araras       | 128,26    | 75,5%    | 15.785.000,00     | 123.070,33              | Á vista  | 896,62               | cana      |
| 3                        | Oferta   | Leme         | 532,40    | 80,0%    | 48.050.000,00     | 90.251,69               | Á vista  | 657,40               | cana      |
| 4                        | Venda    | Leme         | 121,00    | 75,0%    | 12.500.000,00     | 103.305,79              | Á vista  | -                    | cana      |
| 5                        | Venda    | Araras       | 154,88    | 80,0%    | 16.000.000,00     | 103.305,79              | Á vista  | -                    | cana      |
| 6                        | Oferta   | Araras       | 101,64    | 69,0%    | 6.405.000,00      | 63.016,53               | Á vista  | 934,67               | cana      |
| 7                        | Oferta   | Leme         | 25,89     | 84,1%    | 2.889.000,00      | 111.570,25              | Á vista  | -                    | cana      |
| 8                        | Oferta   | Conchal      | 60,50     | 81,6%    | 6.500.000,00      | 107.438,02              | Á vista  | -                    | cana      |
| 9                        | Venda    | Aguai        | 36,30     | 93,3%    | 3.750.000,00      | 103.305,79              | Á vista  | -                    | cana      |
| 10                       | Venda    | Aguai        | 27,83     | 100,0%   | 2.748.500,00      | 98.760,33               | Á vista  | -                    | cana      |
| 11                       | Oferta   | Aguai        | 19,60     | 71,4%    | 2.027.500,00      | 103.443,88              | Á vista  | -                    | cana      |
| 12                       | Oferta   | Pirassununga | 8,18      | 94,0%    | 1.052.000,00      | 128.606,36              | Á vista  | -                    | cana      |
| 13                       | Oferta   | Aguai        | 32,80     | 42,7%    | 3.392.500,00      | 103.429,88              | Á vista  | -                    | cana      |
| 14                       | Oferta   | Descalvado   | 85,60     | 79,3%    | 6.600.000,00      | 77.102,80               | Á vista  | -                    | cana      |
| 15                       | Oferta   | Pirassununga | 174,00    | 70,7%    | 15.865.000,00     | 91.178,16               | Á vista  | 775,86               | cana      |
| 16                       | Oferta   | Leme         | 297,00    | 77,8%    | 26.720.000,00     | 89.966,33               | Á vista  | 942,76               | cana      |
| 17                       | Oferta   | Mogi Guaçu   | 59,60     | 89,3%    | 7.388.500,00      | 123.968,12              | Á vista  | 20.671,14            | laranja   |



**Localização aproximada das amostras**

| Amostra | CLASSE DE USO DE SOLO |       |        |        |   |    |     |        |        | Solo/Topografia |
|---------|-----------------------|-------|--------|--------|---|----|-----|--------|--------|-----------------|
|         | I                     | II    | III    | IV     | V | VI | VII | VIII   | TOTAL  |                 |
| 1       |                       | 18,15 | 54,45  | 48,40  |   |    |     | 16,94  | 137,94 | 0,64            |
| 2       |                       | 14,52 | 48,40  | 33,88  |   |    |     | 31,46  | 128,26 | 0,58            |
| 3       |                       | 63,89 | 191,66 | 170,37 |   |    |     | 106,48 | 532,40 | 0,60            |
| 4       |                       | 13,61 | 40,84  | 36,30  |   |    |     | 30,25  | 121,00 | 0,58            |
| 5       |                       | 18,59 | 55,76  | 49,56  |   |    |     | 30,98  | 154,88 | 0,60            |
| 6       |                       | 10,53 | 31,58  | 28,07  |   |    |     | 31,46  | 101,64 | 0,55            |
| 7       |                       | 3,27  | 9,80   | 8,71   |   |    |     | 4,11   | 25,89  | 0,62            |
| 8       |                       | 7,41  | 22,22  | 19,75  |   |    |     | 11,13  | 60,50  | 0,61            |
| 9       |                       | 5,08  | 15,25  | 13,55  |   |    |     | 2,42   | 36,30  | 0,67            |
| 10      |                       | 4,17  | 12,52  | 11,13  |   |    |     | -      | 27,83  | 0,70            |
| 11      |                       | 2,10  | 6,30   | 5,60   |   |    |     | 5,60   | 19,60  | 0,56            |
| 12      |                       | 1,15  | 3,46   | 3,08   |   |    |     | 0,49   | 8,18   | 0,67            |
| 13      |                       | 2,10  | 6,30   | 5,60   |   |    |     | 18,80  | 32,80  | 0,41            |
| 14      |                       | 10,18 | 30,53  | 27,14  |   |    |     | 17,76  | 85,60  | 0,60            |
| 15      |                       | 18,45 | 55,35  | 49,20  |   |    |     | 51,00  | 174,00 | 0,55            |
| 16      |                       | 34,65 | 103,95 | 92,40  |   |    |     | 66,00  | 297,00 | 0,59            |
| 17      |                       | 7,98  | 22,34  | 22,88  |   |    |     | 6,40   | 59,60  | 0,64            |

**Classe de Solos estimado para as amostras (não vistoriadas).**



## B) Homogeneização dos Valores

Para homogeneização dos valores obtidos na pesquisa, são consideradas as variáveis que mais influem na obtenção do preço de uma propriedade na região, observações e fatores resumidos em: a documentação (georreferenciamento) e a questão ambiental, por serem obrigatórios para transferência de imóveis rurais e por serem exigências legais que ainda podem sofrer alterações, foram consideradas em situação regular para todas as amostras.

1. A região possui boa infraestrutura, com estradas pavimentadas e bem conservadas o que facilita a logística e consequentemente um bom escoamento de produtos
2. Este trabalho considerou as amostras regularizadas em virtude de não ter sido analisada a documentação de cada propriedade, da regularização prometida antes da efetivação do negócio e por não ser possível quantificar/valorar esta questão de tempo deste trabalho.
3. Na região a legislação exige a manutenção e preservação de 20% da área total.
4. Os principais aspectos considerados na aquisição de propriedade agrícola são a qualidade da terra (solo/relevo e possibilidade de mecanizar). A deficiência nutricional de uma área é corrigida com manejo e boas adubações ou correções, já o fator declividade não tem como modificar.
5. Outro aspecto, que destacam, é a percentagem de área útil ou agricultável da propriedade. Quanto maior a área com restrição ambiental de uso, menor o valor da propriedade
6. A existência de benfeitorias (construções e edificações) ajuda na negociação, principalmente se apresentam funcionalidade para a atividade a ser explorada pelo comprador. No entanto, dificilmente valorizam o imóvel na negociação, em função da maior mecanização das operações agrícolas.
7. Os fatores de homogeneização dos imóveis amostrados em relação ao imóvel avaliado e que tem forte influência no cálculo do valor da terra nua, para uso na agropecuária, são:
  - i. Fator Fonte: o fator fonte é de 100% (1,00) sendo a entrevista uma venda realizada e de 90% (0,90) no caso de a entrevista ser uma oferta. Este é o único fator que multiplica diretamente o valor pedido nas amostras de mercado;
  - ii. Fator Dimensão: este fator considera a dimensão do imóvel ou o valor da transação, portanto, Imóvel Pequeno ou Familiar (até 100 hectares) - 95% (0,95), Imóvel Médio (de 101 a 500 hectares) - 100% (1,00), e Imóvel Grande (acima de 501 hectares) - 90% (0,90).
  - iii. Fator Solo/Topografia: este fator considera a Classe de Solo, fazendo uma ponderação entre a proporção dos vários tipos de Classe I – 100% (1,0), Classe II - 95% (0,95), Classe III - 75% (0,75), Classe IV – 55% (0,55), Classe V - 50% (0,50), Classe VI - 40% (0,40), Classe VII - 30% (0,30) e Classe VIII - 20% (0,20). Fonte: Marcelo Rossi C. Lima.
  - iv. Fator Localização: conforme quadro constante no item 4.1, temos: Asfalto – 100% (1,00), Vicinal I – 95% (0,95), Vicinal II – 90% (0,90), Vicinal III – 80% (0,80), Vicinal IV – 75% (0,75) e vicinal V – 70% (0,70);
  - v. Fator Melhoria: no fator melhoria considera-se o estágio de benfeitorias existentes no imóvel de acordo com as possibilidades de explorações econômicas do mesmo, ou seja, se as benfeitorias existentes são suficientes e úteis – 100% (1,00) ou se devem ser desmanchadas ou há necessidade de se construir mais – 90% (0,90);



- vi. Fator Abertura: este fator pondera a atual situação das glebas a serem exploradas: se passível de exploração acima de 80% da área e sem restrição – 100% (1,00), entre 70 e 80% da área – 90% (0,90), entre 50 e 70% da área 85% (0,85), entre 30 e 50% da área – 80% (0,80) e abaixo de 30% ou se está bruta – 70% (0,70).
- 8. No cálculo do valor médio da terra, compara-se o imóvel da entrevista com o imóvel a ser avaliado. Para fazer a homogeneização, multiplica-se o valor do imóvel entrevistado pelos fatores considerados no imóvel em avaliação e divide pelos fatores considerados no imóvel entrevistado. Único fator invertido é o Fator Fonte.

$$\text{R\$/ha homogeneizados} = \text{R\$/ha da amostra} \times \frac{\text{Fatores do imóvel avaliado}}{\text{Fatores do imóvel amostrado}}$$

Saneamento das amostras/ Cálculos do VTN

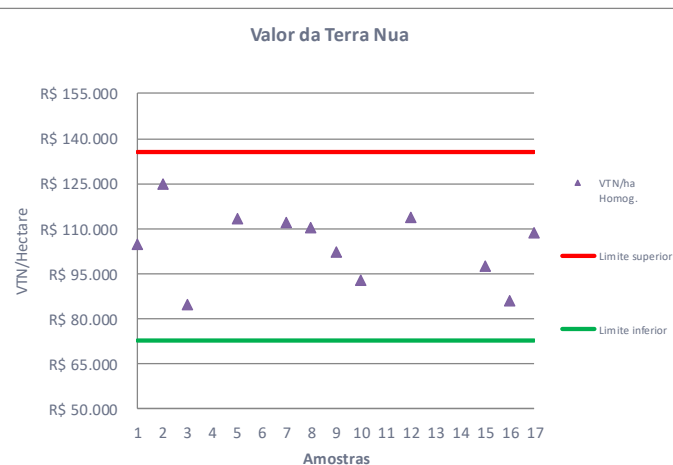
| Amostra   | Área<br>ha          | valor<br>R\$/ha | Fonte       | Dimen.      | (%)         | Solo/Top.    | (%)          | Variáveis de influência |             |             |             |             |             | NT           | (%)          | Preço/ha<br>Total Homog. |
|-----------|---------------------|-----------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------------------|
|           |                     |                 |             |             |             |              |              | Localiz.                | (%)         | Melhor.     | (%)         | Abert.      | (%)         |              |              |                          |
|           | <b>Im. Avaliado</b> |                 | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>0,659</b> | <b>1,000</b> | <b>0,95</b>             | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>1,00</b> | <b>0,90</b> | <b>1,00</b> | <b>0,564</b> | <b>1,000</b> |                          |
| <b>1</b>  | 137,94              | 112.766,42      | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,639        | 0,97         | 0,95                    | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,11        | <b>0,607</b> | 1,08         | 104.748,29               |
| <b>2</b>  | 128,26              | 123.070,33      | 0,90        | 1,00        | 1,00        | 0,585        | 0,89         | 0,95                    | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,90        | 1,00        | <b>0,500</b> | 0,89         | 124.813,40               |
| <b>3</b>  | 532,40              | 90.251,69       | 0,90        | 0,90        | 0,90        | 0,600        | 0,91         | 1,00                    | 1,05        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,11        | <b>0,540</b> | 0,96         | 84.765,94                |
| <b>4</b>  | 121,00              | 103.305,79      | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,575        | 0,87         | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | <b>0,442</b> | <b>0,79</b>  | 131.572,60               |
| <b>5</b>  | 154,88              | 103.305,79      | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,600        | 0,91         | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 1,11        | <b>0,513</b> | 0,91         | 113.481,37               |
| <b>6</b>  | 101,64              | 63.016,53       | 0,90        | 1,00        | 1,00        | 0,545        | 0,83         | 0,95                    | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,85        | 0,94        | <b>0,440</b> | <b>0,78</b>  | 72.591,46                |
| <b>7</b>  | 25,89               | 111.570,25      | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,621        | 0,94         | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 1,11        | <b>0,504</b> | 0,89         | 112.262,36               |
| <b>8</b>  | 60,50               | 107.438,02      | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,608        | 0,92         | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 1,11        | <b>0,494</b> | 0,88         | 110.337,84               |
| <b>9</b>  | 36,30               | 103.305,79      | 1,00        | 0,95        | 0,95        | 0,667        | 1,01         | 1,00                    | 1,05        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 1,11        | <b>0,570</b> | 1,01         | 102.133,23               |
| <b>10</b> | 27,83               | 98.760,33       | 1,00        | 0,95        | 0,95        | 0,700        | 1,06         | 1,00                    | 1,05        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 1,11        | <b>0,599</b> | 1,06         | 92.989,87                |
| <b>11</b> | 19,60               | 103.443,88      | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,557        | 0,85         | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | <b>0,407</b> | <b>0,72</b>  | 128.814,81               |
| <b>12</b> | 8,18                | 128.606,36      | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,670        | 1,02         | 1,00                    | 1,05        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | 1,11        | <b>0,573</b> | 1,02         | 113.862,66               |
| <b>13</b> | 32,80               | 103.429,88      | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,413        | <b>0,63</b>  | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 0,80        | 0,89        | <b>0,269</b> | <b>0,48</b>  | 195.272,13               |
| <b>14</b> | 85,60               | 77.102,80       | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,596        | 0,90         | 0,95                    | 1,00        | 0,90        | 0,90        | 0,90        | 1,00        | <b>0,436</b> | <b>0,77</b>  | 89.714,13                |
| <b>15</b> | 174,00              | 91.178,16       | 0,90        | 1,00        | 1,00        | 0,553        | 0,84         | 0,95                    | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 0,90        | 1,00        | <b>0,473</b> | 0,84         | 97.725,40                |
| <b>16</b> | 297,00              | 89.966,33       | 0,90        | 1,00        | 1,00        | 0,589        | 0,89         | 1,00                    | 1,05        | 1,00        | 1,00        | 0,90        | 1,00        | <b>0,530</b> | 0,94         | 86.092,22                |
| <b>17</b> | 59,60               | 123.968,12      | 0,90        | 0,95        | 0,95        | 0,641        | 0,97         | 0,95                    | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,00        | 1,11        | <b>0,578</b> | 1,03         | 108.691,71               |
| soma      |                     |                 |             |             |             |              |              |                         |             |             |             |             |             |              |              | R\$ 1.869.869,41         |
| média     |                     |                 |             |             |             |              |              |                         |             |             |             |             |             |              |              | R\$ 109.992,32           |

A tabela de homogeneização foi elaborada com as escalas de notas apresentadas anteriormente, aplicadas para o imóvel avaliando e para as amostras. Para facilitar a visualização e entendimento, a segunda coluna de cada fator apresenta a respectiva nota em proporção, comparando-a com a anota do avaliando para este fator. Ao considerar este intervalo (+/- 20%), para todos os fatores, as amostras em vermelho estão fora do intervalo, devendo ser excluídas e o cálculo refeito

| Amostra      | Área<br>ha | valor<br>R\$/ha | Fonte | Dimen. | (%)  | Solo/Top. | (%)   | Variáveis de influência |      |         |      |        |      | Preço/ha |                  |              |
|--------------|------------|-----------------|-------|--------|------|-----------|-------|-------------------------|------|---------|------|--------|------|----------|------------------|--------------|
|              |            |                 |       |        |      |           |       | Localiz.                | (%)  | Melhor. | (%)  | Abert. | (%)  | NT       | (%)              | Total Homog. |
| Im. Avallado |            |                 | 1,00  | 1,00   | 1,00 | 0,659     | 1,000 | 0,95                    | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 0,90   | 1,00 | 0,564    | 1,000            |              |
| 1            | 137,94     | 112.766,42      | 1,00  | 1,00   | 1,00 | 0,639     | 0,97  | 0,95                    | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 1,00   | 1,11 | 0,607    | 1,08             | 104.748,29   |
| 2            | 128,26     | 123.070,33      | 0,90  | 1,00   | 1,00 | 0,585     | 0,89  | 0,95                    | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 0,90   | 1,00 | 0,500    | 0,89             | 124.813,40   |
| 3            | 532,40     | 90.251,69       | 0,90  | 0,90   | 0,90 | 0,600     | 0,91  | 1,00                    | 1,05 | 1,00    | 1,00 | 1,00   | 1,11 | 0,540    | 0,96             | 84.765,94    |
| 4            |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      |          |                  |              |
| 5            | 154,88     | 103.305,79      | 1,00  | 1,00   | 1,00 | 0,600     | 0,91  | 0,95                    | 1,00 | 0,90    | 0,90 | 1,00   | 1,11 | 0,513    | 0,91             | 113.481,37   |
| 6            |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      |          |                  |              |
| 7            | 25,89      | 111.570,25      | 0,90  | 0,95   | 0,95 | 0,621     | 0,94  | 0,95                    | 1,00 | 0,90    | 0,90 | 1,00   | 1,11 | 0,504    | 0,89             | 112.262,36   |
| 8            | 60,50      | 107.438,02      | 0,90  | 0,95   | 0,95 | 0,608     | 0,92  | 0,95                    | 1,00 | 0,90    | 0,90 | 1,00   | 1,11 | 0,494    | 0,88             | 110.337,84   |
| 9            | 36,30      | 103.305,79      | 1,00  | 0,95   | 0,95 | 0,667     | 1,01  | 1,00                    | 1,05 | 0,90    | 0,90 | 1,00   | 1,11 | 0,570    | 1,01             | 102.133,23   |
| 10           | 27,83      | 98.760,33       | 1,00  | 0,95   | 0,95 | 0,700     | 1,06  | 1,00                    | 1,05 | 0,90    | 0,90 | 1,00   | 1,11 | 0,599    | 1,06             | 92.989,87    |
| 11           |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      |          |                  |              |
| 12           | 8,18       | 128.606,36      | 0,90  | 0,95   | 0,95 | 0,670     | 1,02  | 1,00                    | 1,05 | 0,90    | 0,90 | 1,00   | 1,11 | 0,573    | 1,02             | 113.862,66   |
| 13           |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      |          |                  |              |
| 14           |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      |          |                  |              |
| 15           | 174,00     | 91.178,16       | 0,90  | 1,00   | 1,00 | 0,553     | 0,84  | 0,95                    | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 0,90   | 1,00 | 0,473    | 0,84             | 97.725,40    |
| 16           | 297,00     | 89.966,33       | 0,90  | 1,00   | 1,00 | 0,589     | 0,89  | 1,00                    | 1,05 | 1,00    | 1,00 | 0,90   | 1,00 | 0,530    | 0,94             | 86.092,22    |
| 17           | 59,60      | 123.968,12      | 0,90  | 0,95   | 0,95 | 0,641     | 0,97  | 0,95                    | 1,00 | 1,00    | 1,00 | 1,00   | 1,11 | 0,578    | 1,03             | 108.691,71   |
|              |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      | soma     | R\$ 1.251.904,29 |              |
|              |            |                 |       |        |      |           |       |                         |      |         |      |        |      | média    | R\$ 104.325,33   |              |

| Saneamento das Amostras |           |            |                  |
|-------------------------|-----------|------------|------------------|
| Pesquisa                | Área (ha) | Nota Total | VTN/ha Homog.    |
| 1                       | 137,94    | 0,61       | 104.748,29       |
| 2                       | 128,26    | 0,50       | 124.813,40       |
| 3                       | 532,40    | 0,54       | 84.765,94        |
| 4                       |           |            |                  |
| 5                       | 154,88    | 0,51       | 113.481,37       |
| 6                       |           |            |                  |
| 7                       | 25,89     | 0,50       | 112.262,36       |
| 8                       | 60,50     | 0,49       | 110.337,84       |
| 9                       | 36,30     | 0,57       | 102.133,23       |
| 10                      | 27,83     | 0,60       | 92.989,87        |
| 11                      |           |            |                  |
| 12                      | 8,18      | 0,57       | 113.862,66       |
| 13                      |           |            |                  |
| 14                      |           |            |                  |
| 15                      | 174,00    | 0,47       | 97.725,40        |
| 16                      | 297,00    | 0,53       | 86.092,22        |
| 17                      | 59,60     | 0,58       | 108.691,71       |
| Soma                    |           |            | R\$ 1.251.904,29 |
| Média                   |           |            | R\$ 104.325,36   |

|   |  |     |            |
|---|--|-----|------------|
| Dados discrepantes - Limite de +/- 30% da média |  |     |            |
| Limite inferior (0,70 x média) -                |  | R\$ | 73.027,75  |
| Limite superior (1,30 x média) -                |  | R\$ | 135.622,96 |



Considerando o intervalo de +/- 30% para o Valor da Terra Nua, todas as amostras encontram dentro intervalo.

#### SANEAMENTO DAS AMOSTRAS

| Saneamento das Amostras |           |            |                |
|-------------------------|-----------|------------|----------------|
| Pesquisa                | Área (ha) | Nota Total | VTN/ha Homog.  |
| 1                       | 137,9400  | 0,61       | 104.748,29     |
| 2                       | 128,2600  | 0,50       | 124.813,40     |
| 3                       | 532,4000  | 0,54       | 84.765,94      |
| 4                       |           |            |                |
| 5                       | 154,8800  | 0,51       | 113.481,37     |
| 6                       |           |            |                |
| 7                       | 25,8940   | 0,50       | 112.262,36     |
| 8                       | 60,5000   | 0,49       | 110.337,84     |
| 9                       | 36,3000   | 0,57       | 102.133,23     |
| 10                      | 27,8300   | 0,60       | 92.989,87      |
| 11                      |           |            |                |
| 12                      | 8,1800    | 0,57       | 113.862,66     |
| 13                      |           |            |                |
| 14                      |           |            |                |
| 15                      | 174,0000  | 0,47       | 97.725,40      |
| 16                      | 297,0000  | 0,53       | 86.092,22      |
| 17                      | 59,6000   | 0,58       | 108.691,71     |
| Somatória               |           |            | 1.251.904,29   |
| Média                   |           |            | R\$ 104.325,36 |

#### TRATAMENTO ESTATÍSTICO

| Critério de Chauvenet |             |                       |           |
|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------|
| N= 12                 | X - Xm      | (X - Xm) <sup>2</sup> | Sigma     |
| 1                     | 422,93      | 178.872,44            | 0,04      |
| 2                     | 20.488,04   | 419.759.782,06        | 1,70      |
| 3                     | (19.559,42) | 382.570.839,44        | (1,62)    |
| 4                     |             |                       |           |
| 5                     | 9.156,01    | 83.832.523,66         | 0,76      |
| 6                     |             |                       |           |
| 7                     | 7.937,00    | 62.996.017,25         | 0,66      |
| 8                     | 6.012,48    | 36.149.940,51         | 0,50      |
| 9                     | (2.192,13)  | 4.805.418,65          | (0,18)    |
| 10                    | (11.335,48) | 128.493.161,65        | (0,94)    |
| 11                    |             |                       |           |
| 12                    | 9.537,30    | 90.960.072,77         | 0,79      |
| 13                    |             |                       |           |
| 14                    |             |                       |           |
| 15                    | (6.599,95)  | 43.559.405,29         | (0,55)    |
| 16                    | (18.233,13) | 332.447.146,64        | (1,51)    |
| 17                    | 4.366,35    | 19.064.992,93         | 0,36      |
| Somatória             |             | 1.604.818.173,28      |           |
| Desvio Padrão         |             |                       | 12.078,60 |

Na Tabela de Chauvenet, para  $n = 12$  e nível de confiança de 80%, temos sigma crítico no valor de 2,03. Portanto todas as amostras devem ser consideradas para o cálculo do valor médio da terra homogeneizada de acordo com o critério de Chauvenet.

O Campo de Arbóreo, de acordo com o Anexo B da norma NBR 14.653-3, é limitado a 10% em torno do valor calculado. A terra agrícola do imóvel avaliando, vale portanto:

|                                |     |                |
|--------------------------------|-----|----------------|
| VTN/ha homogeneizado/saneado é | R\$ | 104.325,36     |
| VTN/ha adotado é               | R\$ | 104.325,36     |
| Limite Inferior                | 0,9 | R\$ 93.892,82  |
| Limite Superior                | 1,1 | R\$ 114.757,89 |

| Grau de Precisão                                 |         |
|--|---------|
| $\ell = [t_{n-1, \alpha/2} \times S] / \sqrt{n}$ |         |
| t  | 1,363   |
| $\ell$   | 4752,50 |
| Amplitude = $\ell$ / Valor Médio                 |         |
| Amplitude (para cada lado)                       | 4,56%   |
| Amplitude Total                                  | 9,11%   |
| Portanto, o laudo se enquadra como               |         |
| Grau de Precisão                                 | III     |

| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO   |   |  |      |   |   |      |    |                                 |      |   |
|---|---|--|------|---|---|------|----|---------------------------------|------|---|
| TABELA DE PONTUAÇÃO PARA FINS DE CLASSIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES QUANTO AO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO |   |  |      |   |   |      |    |                                 |      |   |
| Item  | Especificações das avaliações de Imóveis rurais                             | Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos |      |   |   |      |    |                                 |      |   |
|   |   | Condição   | Pts. |   | Condição  | Pts. |    | Condição                        | Pts. |   |
| 1   | Número de dados de mercado efetivamente utilizados                          | ≥ 3(ℳ + 1)<br>e no mínimo 5  | 18   |   | ≥ 5   | 9    | X  | -                               | 0    |   |
| 2   | Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme 5.1.2 | Todos  | 15   |   | Maioria   | 7    | X  | Minoria ou ausência             | 0    |   |
| 3   | Visita dos dados de mercado por Engenheiro de Avaliações                    | Todos  | 10   |   | Maioria   | 6    |    | Minoria ou ausência             | 0    | X |
| 4   | Critérios adotados para avaliar construções e instalações                   | Custo de reedição por planilha específica                                    | 5    |   | Custo de reedição por caderno de preços             | 3    | X  | Como variável, conforme anexo A | 3    |   |
| 5   | Critério adotado para avaliar produções vegetais                            | Conforme 10.3  | 5    | X | Por caderno de preços                               | 3    |    | Como variável, conforme anexo A | 3    |   |
| 6   | Apresentação do Laudo, conforme seção 11                                    | Completo   | 16   | X | Simplificado  | 1    |    | -                               | 0    |   |
| 7   | Utilização do método comparativo direto de dados de mercado                 | Tratamento científico, conforme 7.7.3 e anexo A                              | 15   |   | Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B | 12   | X  | Outros tratamentos              | 2    |   |
| 8   | Identificação dos dados amostrais   | Fotográfica  | 2    |   | -   | 0    |    | -                               | 0    | X |
|   |   | Coordenadas geodésicas ou geográficas  | 2    |   | Roteiro de acesso ou croqui de localização          | 1    |    | -                               | 0    | X |
| 9   | Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização       | Fotográfica  | 4    | X |   |      |    |                                 |      |   |
|   |   | Coordenadas geodésicas ou geográficas  | 4    | X | -   | 0    |    | -                               | 0    |   |
| 10  | Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a   | Certidão dominial atualizada   | 2    | X | -   | 0    |    | -                               | 0    |   |
|   |   | Levantamento topográfico planimétrico conforme normas                        | 2    |   | Levantamento topográfico planimétrico               | 2    |    | -                               | 0    | X |
| SOMATÓRIO PONTUAÇÃO   |   |  |      |   |   |      | 62 |                                 |      |   |
| GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO   |   |  |      |   |   |      | II |                                 |      |   |

**Condições para enquadramento no Grau de Fundamentação:**

- 1) k = número de variáveis independentes, como Classe de Capacidade de Uso, Situação, Área entre outros;
- 2) número de dados de mercado efetivamente utilizados, no mínimo 3;
- 3) Graus II e III obrigatório no mínimo 5 dados de mercado efetivamente utilizados;
- 4) Graus II e III, os dados semelhantes devem estar compreendidos no intervalo de [0,80xNA;1,20xNA];
- 5) Grau III, obrigatório a utilização efetiva de no mínimo 3x(k+1) dados de mercado;

## Anexo II – Fotos



Fotografia 1 – Vista da parte alta da fazenda. Solo de textura argilosa e relevo suave ondulado. Preparo do solo para reforma da cana de açúcar.



Fotografia 2 – Soqueira de cana (brotação inicial). Relevo suave ondulado e solo de textura argilosa.



Fotografia 3 – Estrada interna. Soqueira de cana em brotação. Relevo plano e solo de textura argilosa.



Fotografia 4 – Estrada interna – Soqueira de cana no primeiro plano e área ambiental ao fundo.





Fotografia 5 – Construção de terraço em área de reforma de cana. Solo de textura média e relevo suave ondulado.



Fotografia 6 – Área em preparo de solo para reforma da cana e vista do Linhão de energia de corta a propriedade. Relevo suave ondulado e solo argiloso.





Fotografia 7 – Estrada interna em manutenção em área de reforma. Bom trabalho de conservação do solo, com terraços e prevenção contra erosão nas estradas.

## **Anexo IV – Documentos do Imóvel**

## **Anexo V – Levantamento de Indícios de Contaminação LIC**

## **Anexo VI – Anotação de Responsabilidade Técnica ART**