

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL DA
COMARCA DE NEVES PAULISTA - SP.**

BIOFASA AGRÍCOLA EIRELI, já qualificada nos autos do PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, vem, com o devido respeito à presença de Vossa Excelência, por meio de seu advogado que a esta subscreve requerer a tempestiva juntada do **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, demonstrando sua plena capacidade de se superar, cumprindo, na íntegra, o art. 53, caput, da Lei 11.101/2005.

Termos em que pede e espera deferimento.

São José do Rio Preto – SP, 24 de Novembro de 2020.

LUCAS CAMPANHA
ADVOGADOS
LUCAS CAMPANHA
OAB/SP 277.675

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

BIOFASA – AGRÍCOLA EIRELI

CNPJ: 08.953.212/0001-03

Plano de Recuperação Judicial para apresentação nos autos do Processo nº: 1000279-89.2020.8.26.0382, em trâmite na Vara Cível - Foro de Neves Paulista - SP, consoante a LEI nº 11.101/2005 em atendimento ao seu artigo 53 e seguintes elaborado por Brasil Assessoria Contábil LTDA.

I. SUMÁRIO

I.1. Comentários Iniciais

BIOFASA AGRÍCOLA – EIRELI, empresa de direito privado, inscrita sob o CNPJ nº. 08.953.212/0001-03, inscrita no cadastro de contribuintes da Secretaria da Fazenda do Estado de São Paulo (IE) sob o número 473.007.904.114, com endereço na Rodovia Neves Paulista a Mariluz, Km 12, S/N, bairro Zona Rural, no Município de Neves Paulista, apresenta, com fundamento ao artigo 170 da Constituição Federal de 1988, bem ainda, de acordo com os artigos 50 e 53 da Lei 11.101/05, o seu **PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**.

A elaboração do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL foi um trabalho conjunto, minucioso e escarpado da empresa, da equipe do escritório LUCAS CAMPANHA ADVOGADOS e escritório BRASIL ASSESSORIA CONTÁBIL LTDA.

O presente Plano de Recuperação é constituído desta peça, subdividida nos tópicos apresentados no índice e instruída com LAUDO ECONÔMICO FINANCEIRO e LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS ATIVOS, cumprindo assim, na íntegra, o artigo 53 da LRE.

I.2. Sumário das Medidas e Objetivos Básicos

A RECUPERAÇÃO JUDICIAL da empresa BIOFASA AGRÍCOLA terá o objetivo de reestruturar e recuperar suas atividades, com a finalidade de gerar caixa positivo para pagamento dos credores através das seguintes premissas:

- Adequar as medidas necessárias de reestruturação às premissas e ditames da Lei 11.101 de 2005, de modo a equacionar a teoria multilateral dos interesses;
- Cumprimento do espírito norteador da Lei 11.101 de 2005, qual seja, a manutenção de empresas viáveis e a continuidade da atividade empresarial;
- Superação da momentânea dificuldade econômico-financeira;
- Tratamento justo e equilibrado aos Credores;

Todo o Plano de Recuperação foi idealizado com base em discussões sobre erros e acertos de Gestão e Administração até o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Foi realizada uma detalhada análise “SWOT” da empresa, identificando suas FORÇAS, OPORTUNIDADES, FRAQUEZAS e AMEAÇAS, que foi o ponto de partida de elaboração do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO.

A análise “SWOT” representa a avaliação global das forças, fraquezas, oportunidades e ameaças, vem das iniciais das palavras inglesas Strengths (forças), Weaknesses

(fraquezas), Opportunities (oportunidades) e Threats (ameaças), tem o escopo de analisar justamente estes pontos, confrontando, AMEAÇAS X OPORTUNIDADES, e FORÇAS X FRAQUEZAS, da seguinte forma:



Modelo de Matriz SWOT. Fonte: blog.iset.com.br

- ✓ Ameaças e oportunidades– Análise do ambiente externo à organização em busca de ameaças e oportunidades. Trata-se do estudo do que está fora do controle das empresas, mas que afeta diretamente o negócio. Entre as forças a serem consideradas estão os fatores demográficos, econômicos, históricos, políticos, sociais, tecnológicos, sindicais, legais, tributários, fatos príncipes, etc.
- ✓ Forças e fraquezas- Trata dos pontos fortes e fracos das empresas. A Análise “SWOT” é um sistema simples para posicionar ou verificar a posição estratégica da empresa no ambiente em questão. A técnica é creditada a Albert Humphrey, que liderou um projeto de pesquisa na Universidade de Stanford nas décadas de 1960 e 1970, usando dados da revista Fortune das 500 maiores corporações.

Neste compasso, nota-se que esta análise permite identificar as oportunidades e ameaças dentro da empresa, sendo totalmente oportuno que no momento de reestruturação e readequação de seu passivo, os empresários olhem para fora (ambiente

externo) e notem as oportunidades existentes e, por meio delas, obtenham lucro suficiente para saldar seu passivo ao longo do tempo.

Ademais, é necessário que seja feita também uma análise do ambiente interno dessas empresas, sendo fundamental que avaliem suas forças e fraquezas internas.

As quatro variáveis da análise “SWOT” são de extrema importância para o PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, sem ela, dificilmente, será atingindo o objetivo de reconhecer as fraquezas e defeitos das empresas, e corrigi-las, preparando-as para os eventos externos, seja para o seu benefício ou para evitar que atrapalhem o bom andamento das atividades empresariais rurais.

Veja-se que as decisões devem ser tomadas de forma a realçar as forças e deve-se tentar minimizar ao máximo as fraquezas, sendo assim, a análise “SWOT” produz uma capacidade de visualização clara e transparente, tanto externa como interna das organizações. Essencialmente, ela objetiva possibilitar aos gestores maximizar os pontos fortes, minimizar os pontos fracos, tirar proveito das oportunidades e se proteger das ameaças.

As atividades rurais desempenhadas pela empresa são viáveis, possuem respeitável vantagem em força, bem como oportunidades, poucas fraquezas, sendo que, na verdade, a conclusão que se chegou é que a crise financeira pela qual atravessa foi em virtude das AMEAÇAS registradas, como se pode observar, não somente de mercado, mas também em virtude do “Custo Brasil” e da escassez de capital de giro, pontos estes que estão sendo revistos e aplicados no presente PLANO, para total reestruturação das atividades rurais.

Assim, os estudos, e a série de medidas aqui propostas, terão o condão de anular ou diminuir as ameaças, e, de outra parte, fazer com que a empresa consigam exaurir suas forças e oportunidades, destacando, que o presente se trata de uma concatenação de ideias, princípios jurídicos, financeiros e econômicos, com um único objetivo, qual seja, atingir a essência da LEI nº 11.101/05 que, sem sombra de dúvidas, está muito bem formalizada no seu artigo 47, in literis:

Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

Identificar os ERROS, visualizar os ACERTOS e OPORTUNIDADES, e trabalhar com eficácia e eficiência para o futuro é a ESSÊNCIA de um Plano de Recuperação Judicial.

Vale lembrar, que o PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL é um cruzamento de interesses (função social da empresa, interesses dos credores, estímulo à atividade econômica), que não pode ser apenas quantitativo (considerados sob o enfoque de valor em dinheiro a ser satisfeito no curso da recuperação), mas sim, qualitativo, inclusive, porque a Lei de Recuperação Judicial não criou ou inovou qualquer direito, mas simplesmente, consagrou princípios já insculpidos no artigo 170 da Constituição Federal, conforme se pode notar abaixo:

- (i)** livre iniciativa econômica (art. 1º, IV e art. 170, C.F.) e liberdade de associação (art. 5º, XX, C.F.);
- (ii)** propriedade privada e função social da propriedade (art. 170, I e II, C.F.);
- (iii)** sustentabilidade socioeconômica (valor social do trabalho, defesa do consumidor, defesa do meio ambiente, redução de desigualdade e promoção do bem-estar social, art.170, caput e incisos V, VI, VII, C.F.);
- (iv)** livre concorrência (art. 170, IV, C.F.);
- (v)** tratamento favorecido ao pequeno empreendedor (art.170, IX, C.F.).

Assim sendo, a construção do presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, deve ser celebrada segundo sua capacidade (operacional, econômica e financeira) de atendimento dos interesses que vêm priorizados pela norma legal e constitucional, nomeadamente os interesses do trabalhador, de consumidores, de agentes econômicos com os quais o empresário se relaciona, incluindo-se no último a comunhão de seus credores (principalmente aqueles considerados estratégicos para a atividade empresarial, como credores financeiros e comerciais, incluindo-se fornecedores de produtos e serviços) e, enfim, de interesses da própria coletividade.

Toda a análise das microempresas, os erros e acertos, as forças SWOT, o histórico mercadológico, compõem conceitualmente o PLANO DE RECUPERAÇÃO, usando a analogia da lição filosófica de Aristides Malheiros, é impossível elaborar um PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ou melhor, a “ponte, que nos leva do local onde estamos para o local onde pretendemos chegar”, sem saber onde se errou, onde se acertou, e o que há de se fazer para corrigir a rota.

As medidas deste plano, se bem aplicadas e gerenciadas (e se a travessia for correta), certamente influenciarão positivamente no giro empresarial dos microempresários rurais

e, com o esforço de seus sócios e de todos os seus “stakeholders”, recuperarão as atividades, retomando-se seu crescimento, pagando seu passivo, e, ainda, mantendo-as no mercado gerando empregos, recolhendo tributos, movimentando a economia local, enfim, cumprindo, assim, na íntegra, o espírito norteador da Lei nº 11.101/05.

I.3. Breve histórico da Empresa e Causas da Crise

A história da Requerente se iniciou em 02 de março de 2007 com o nome BIOFASA – USINA DE BIODIESEL LTDA, localizado no município de Neves Paulista – SP, com o objetivo de fabricação de Biodiesel.

No ano de 2011, a empresa mudou sua denominação social para BIOFASA AGRÍCOLA LTDA, e passou a produzir matéria prima (cana de açúcar) para vender para as agroindústrias de açúcar e álcool da região de Monte Aprazível – SP.

Naquela época as usinas ainda ajudavam os fornecedores de cana com recursos para implantar o canavial. Dessa forma, a empresa requerente progrediu de forma rápida na produção de cana de açúcar, como demonstrado abaixo.

Na seara ambiental, no ano de 2012, a empresa participou do protocolo agroambiental no qual se comprometeu a eliminar gradativamente as queimadas da cultura de cana para procedimento de colheita. Atualmente, a empresa pratica a colheita mecanizada em 100% da área, não mais utilizando queimadas em suas colheitas.

Além do mais, a empresa requerente terceiriza toda a colheita de seus canaviais, proporcionando considerável volume de receitas para as empresas da região que realizam serviços de colheitas, observa-se que para se efetivar a colheita de uma tonelada de cana o custo é de aproximadamente R\$ 30,00 (trinta reais). Sendo assim, a empresa proporciona valor vultuoso em cada safra, contribuindo assim com a oferta de emprego na região.

Essa trajetória começa no campo, com o plantio de mudas de cana-de-açúcar e a colheita totalmente mecanizada. As colheitadeiras separam a cana da palha, que é deixada sobre o solo, aumentando o teor de matéria orgânica na terra e protegendo-a contra erosão. A cana-de-açúcar, por sua vez, é picada e colocada no caminhão, devendo ser entregue na usina em menos de 24 horas para evitar a perda de sua qualidade. Chegando ao destino (Usina), o caminhão é pesado e, posteriormente, uma amostra da carga é retirada e analisada no laboratório da Usina para a avaliação do teor de sacarose, que orienta toda a gestão e a eficiência do processo industrial.

Chegando ao destino (Usina), o caminhão é pesado e, posteriormente, uma amostra da carga é retirada e analisada no laboratório da Usina para a avaliação do teor de sacarose, que orienta toda a gestão e a eficiência do processo industrial. Na sequência, a cana-de-açúcar é encaminhada para a moagem, etapa na qual é realizada a extração do caldo que seguirá para a produção de açúcar e etanol. Para o primeiro produto, é utilizado o caldo mais rico em sacarose (geralmente, produto da primeira moagem). Já o etanol, é produzido por meio da fermentação e do caldo obtido a partir das moagens seguintes da cana-de-açúcar.

Também são aproveitadas a vinhaça, um resíduo proveniente da destilação do etanol, e a torta de filtro, resultante da filtração do lodo que sai dos decantadores do caldo. Ambas são usadas como fertilizantes orgânicos nos próprios canaviais, o que ajuda a reduzir o uso de produtos químicos.

Sendo assim, no ciclo de produção das Usinas, tudo é aproveitado, um belo exemplo de economia circular. Após o processo de moagem, de onde se retira o caldo, o que sobra é o bagaço, um resíduo fibroso que é encaminhado para a produção de bioeletricidade que abastece a Usina, tornando algumas delas autossuficientes. O excedente pode ser comercializado ou doado para instituições, hospitais etc.

Portanto, a empresa requerente, produzindo a matéria prima que é a cana-de-açúcar e entregando nas Usinas da região, contribui com o setor sucroalcooleiro, que gera grandes receitas e empregos, ajudando assim o desenvolvimento regional.

A empresa requerente também atua no seguimento de produção de Látex (seringueira) desde o ano de 2013, a produção também é destinada para empresas regionais de processamento de látex. Conforme demonstrado abaixo, a empresa também progrediu de forma eficiente na produção de látex.

SAFRA	LÁTEX PRODUZIDO (Total - 100%)
2012/13	30.696,00
2013/14	66.258,00
2014/15	57.936,00
2015/16	72.553,00
2016/17	87.368,00
2017/18	71.578,00
2018/19	81.078,00
2019/20	103.033,00

Do total de látex produzido (100%), a empresa requerente destina a 45% para os sangradores (parceiros outorgados) em regime de Parceria Agrícola. Dessa forma, a empresa proporciona grande quantidade de empregos na região e renda para os parceiros. No ano de 2009 a empresa requerente adquiriu a propriedade rural Fazenda Santo Antônio, localizada no município de Neves Paulista – SP, com área de 87,36 Ha.

A empresa possui como principal atividade a produção de cana de açúcar (90% do faturamento) e, em menor escala a produção de látex (10% do faturamento da empresa). Ocorre que, com o descaso de governos anteriores pelo setor sucroalcooleiro, esta atividade entrou em um período difícil, levando ao fechamento de mais de 70 unidades industriais nos últimos anos no país e causando endividamento na maioria das Usinas que estão em atividade.

A empresa requerente disponibilizava 100 % de sua produção de cana processadas para a produção de açúcar e etanol pela usina Moreno de Monte Aprazível – SP.

Ocorre que, na safra de 2018/2019 (ano de 2018) ocorreu um bloqueio judicial de todo o valor que a empresa requerente deveria receber naquele ano. Tal bloqueio foi ocasionado em razão de uma ação judicial (processo número 2201053-71-2018.8.26.0000), ajuizada por Wilson Alves Barbosa e Outros, onde está sendo discutida a exigibilidade ou não da importância. Esse processo ainda está em andamento.

O bloqueio citado gerou total ausência de renda do ano de 2018 para a empresa requerente, iniciando-se a dificuldade financeira.

Após não receber o valor bloqueado, a empresa requerente entrou em decadência financeira, levando à inadimplência junto aos bancos (financiamentos, cheque especial, etc..), parceiros agrícolas (proprietários de terra), cooperativas e revendas (adubos, herbicidas, etc.), lojas de peças, factorings e empréstimos particulares.

Dessa forma, a empresa requerente passou a ser ré em algumas ações judiciais em razão da impossibilidade de honrar com seus compromissos.

Por outro lado, em setembro de 2019, a Usina Moreno de Monte Aprazível – SP entrou em recuperação judicial, sendo que os valores que a empresa requerente deveria receber referentes à safra de 2019/2020 (R\$ 216.736,30), ficaram retidos para a recuperação judicial da Usina Moreno.

Portanto, o valor da safra de 2018 (R\$ 695.389,32) e da safra de 2019 (R\$ 216.736,30), estão retidos no processo de recuperação judicial da Usina Moreno, totalizando um valor de R\$ 912.125,62 (novecentos e doze mil e cento e vinte e cinco reais e sessenta e dois reais).

Para agravar ainda mais a situação, a empresa requerente, também na safra de 2019\2020 (ano 2019), deixou de colher uma área de 9,68 Alqueires de cana da Fazenda Santa Cristina (proprietário José Mano Saes e outros – Contrato número 012\2012) e 20,98 Alqueires do Sítio São Carlos (proprietário José Mano Saes – Contrato número 011\2012), ambas as áreas no município de Neves Paulista – SP.

Trata-se de contratos com prorrogação automática, mas os proprietários das terras colheram, indevidamente, a cana existente na área de 20,98 Alqueires e na área de 9,68 Alqueires. As duas áreas tinham uma estimativa de produção de cana de 2.950,25 Toneladas. Considerando o preço médio da tonelada de cana no ano de 2019 (85,00 reais por tonelada), a empresa requerente deixou de receber um valor aproximado de 250.000,00 reais.

Aliado a esses fatores, também há de se destacar a severa crise financeira mundial causada pela pandemia do novo Covid – 19.

A sequência de desafios acima explanada, juntamente com os percalços normais da atividade, trouxe a requerente ao inevitável e crescente endividamento ao longo dos anos.

Todos os aspectos acima expostos foram responsáveis de forma conjunta pela crise financeira que a requerente atravessa atualmente.

Ademais, o laudo econômico-financeiro, e o laudo de avaliação patrimonial com a detalhada descrição dos bens, nos exatos termos do artigo 53, III, da LFRE, e demonstra, sem sombra de dúvidas, a viabilidade do soerguimento da empresa Requerente através do presente procedimento de Recuperação Judicial.

De acordo com Ribemboin (2006), a perecibilidade, homogeneidade, sazonalidade de oferta, riscos climáticos, baixa elasticidade da demanda e rigidez de oferta são características intrínsecas à produção agrícola e seus produtos. Esses fatores fazem com que as produções apresentem limitações e inviabilização tanto econômica como cultural em determinada época do ano. Este fato é facilmente perceptível.

Assim, observa-se que o mercado em que os produtores rurais atuam apresenta oscilações inerentes à atividade agrícola e, para o presente caso, ao combinar fatores como a escassez de capital de giro, aos efeitos de caixa da SAZONALIDADE, pode-se concluir que esta nefasta combinação de fatores, foi, sem dúvida, a origem remota da crise enfrentada.

Além disso, os problemas econômicos nas Usinas (como os enfrentados pela Usina Moreno, por exemplo) provocaram uma redução na área de cultivo da cana de açúcar no

país na safra 2017/2018 segundo a Conab (Companhia Nacional de Abastecimento). O presidente da Associação dos Plantadores de Cana da Região de Monte Aprazível (Aplacana), Juliano Goulart Maset, ressalta que o maior problema vivido é a crise no setor que afeta os usineiros e, de forma direta, os produtores, seja no preço, seja nas condições de pagamento.

O maior reflexo disso é que algumas unidades têm créditos a receber das usinas. “A parcela de 20% do total da cana entregue em 2017, deveria ter sido paga em 22 de dezembro do ano passado e até agora ainda não foi, o que fez com que parte dos produtores rurais que tiveram seus custeos vencidos não os pagassem e fossem obrigados a renová-los com juros acima do juro agrícola para poder saldar suas contas”, disse Juliano.

Isto porque 80% dos municípios do entorno de Monte Aprazível são canavieiros e, sem essa remuneração, com preços baixos e indefinição de pagamento, os produtores não conseguem renovar suas lavouras e muito menos investir em manutenção, impactando o comércio dessas localidades.

Assim, a conclusão lógica que se dá é a de que a migração de um cliente para outro, infelizmente, com fidelidade de 100% de seus produtos, com a quebra de pagamento do cliente novo, tudo isto, agregado à sazonalidade (ou seja a quebra dos pagamentos no momento inoportuno faz com que a empresa só tenha caixa no ano seguinte), sem dúvidas, culminaram na reversível crise econômica da empresa recuperanda, passa-se a mostrar a sua viabilidade, especialmente do ponto de vista mercadológico para, ao depois, expor a estratégia de recuperação da atividade.

II. VIABILIDADE ECONÔMICA DA ATIVIDADE RURAL DESENVOLVIDA (Art. 53, II, da LRE)

A nova lei de recuperação de empresas, interpretada à luz do princípio da preservação, envolve, além das importantes reestruturações operacionais e mercadológicas, o raciocínio lógico-científico do consultor contábil na análise e avaliação criteriosa dos resultados financeiros a serem alcançados através das medidas propostas.

No presente Plano, a análise financeira dos resultados projetados foi feita, como pede o rigor, sob a perspectiva tridimensional da ciência e política contábeis, da moderna gestão no mercado globalizado, bem como da valorimetria do patrimônio líquido da empresa.

A empresa cuidou, desde o primeiro momento desta fase, em reiterar políticas e implantar relatórios de acompanhamento que permitirão a constante verificação do andamento das operações para a necessária análise de alternativas e correção de rumos.

Entretanto, a melhor contribuição destes foi na elaboração de um modelo de relatório que primou pela qualidade da projeção dos resultados a serem alcançados via a implementação deste Plano, feita a partir da captação das medidas de salvamento estudadas. O modelo foi acoplado a um fluxo de caixa que reflete, em bases anuais, o cumprimento dos compromissos assumidos: a liquidação dos créditos.

A atividade rural desenvolvida é viável, posto que, poderá manter-se no mercado, gerando recursos para pagar seus credores e, possibilitando, assim, o bom funcionamento do agronegócio.

A agricultura é uma das principais fontes de capital para o Brasil. A contribuição do agronegócio é decisiva para o PIB, para a geração de empregos e exportações no nosso país. O setor irradia oportunidades e renda para toda a economia, e é a base do desenvolvimento brasileiro.

Segundo balanço da Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil (CNA) existem no Brasil 25 milhões de produtores e trabalhadores rurais, responsáveis por 70% (setenta por cento) de tudo o que o mercado interno consome. A agricultura está presente em diversas atividades do dia-a-dia, sobretudo do brasileiro, que muitas vezes contesta sua enorme importância. Grande parte dos alimentos sobre a mesa, por exemplo, passou pelas mãos de um agricultor.

Com 720 milhões de toneladas e 40% do cultivo em todo o mundo, o Brasil ainda é o maior produtor de cana de açúcar do mundo, e os próximos anos devem ser muito promissores para o setor, de acordo com a visão dos traders para os anos de 2020 e 2021, demonstrada durante a 18ª Conferência Internacional DATAGRO sobre Açúcar e Etanol, que aconteceu no final do último ano, em São Paulo.

Isto porque as vendas externas de produtos sucroenergéticos devem avançar para o bloco europeu por conta do recente acordo entre União Europeia e Mercosul. Segundo a ÚNICA (União da Indústria de Cana de Açúcar), o valor exportado para o bloco pode superar R\$ 2 bilhões (dois bilhões de reais) por ano. Valor este que equivale a 7% (sete por cento) do total das dívidas geradas pelo país com a exportação total de açúcar e etanol em 2018.

O acordo prevê uma mudança significativa nas cotas e tarifas de açúcar e etanol: ZERA o imposto de importação sobre o volume de 180 mil toneladas de açúcar ao ano. O volume de 562 milhões de litros de etanol ao ano para uso industrial entra no mercado sem tarifa e outros 250 milhões de litros recebem tarifas diferenciadas conforme a aplicação – 0,064 euro/litro para etanol não-desnaturado (para todos os fins) e 0,03 euro/litro para

etanol desnaturado (álcool com adição de substâncias para impedir o uso em bebidas, alimentos ou produtos farmacêuticos).

Antes do acordo, o Brasil se enquadrava na cota CXL, de 412 milhões de toneladas, e na Erga Omnes, de 290 mil toneladas, ambas com uma tarifa intra-cota de 98 euros por tonelada. No caso do etanol, era aplicada uma tarifa de 0,19 euro/litro para o não desnaturado e de 0,10 euro/litro para o etanol desnaturado, o que impedia o acesso ao mercado.

O Ministério da Economia estima que o acordo representará um incremento de US\$ 87,5 bilhões no PIB brasileiro em 15 anos. Além de eliminar em 100% as tarifas de exportações de produtos industriais, o acordo também retira tarifas aplicadas em produtos como suco de laranja, frutas e café solúvel, além da ampliação de cotas para exportadores brasileiros de carnes, etanol e açúcar.

Além disto, recentemente, foi lançado o Plano Safra 2019/2020 que atenderá a pequenos, médios e grandes produtores, em um único plano, após 20 anos. São R\$ 225,59 bilhões para apoiar a produção agropecuária nacional. Deste total, R\$ 222,74 bilhões são para o crédito rural (destinados ao custeio, comercialização, industrialização e investimentos), R\$ 1 bilhão para o Programa de Subvenção ao Prêmio do Seguro Rural (PSR) e R\$ 1,85 bilhão para apoio à comercialização.

A CNA (Confederação da Agricultura e Pecuária do Brasil) aponta diversos benefícios com o lançamento do plano. Afirma que a disposição de R\$ 1 bilhão para a subvenção ao prêmio do seguro rural permitirá a atração de investimentos privados, inclusive internacionais.

Além disso, a entidade elogiou a recomposição do funding do crédito rural, os R\$ 500 milhões para a construção e reforma de casas no meio rural; a permissão para segmentar a propriedade rural como garantia nos financiamentos agropecuários e a incorporação do segmento de pesca e aquicultura ao plano, entre outras.

Estes novos mecanismos tendem a aumentar a oferta de crédito, reduzir os custos financeiros e facilitar a renegociação das dívidas rurais. A ampliação das fontes de financiamento com a possibilidade de emissão de títulos no exterior para a captação de recursos de fundos internacionais que estão dispostos a investir no agronegócio brasileiro foi considerada uma das medidas mais importantes pelo primeiro vicepresidente da CNA, Roberto Simões. “Com ela, a Cédula de Produto Rural (CPR) poderá ser emitida com correção cambial, permitindo o uso do Certificado de Recebíveis do Agronegócio (CRA) e do Certificado de Direitos Creditórios do Agronegócio (CDCA)”, diz.

“Era um dos pleitos da CNA e essa medida poderá recompor o funding, permitindo a entrada de recursos externos porque no fim da safra passada faltaram recursos. Este ano, provavelmente com essa entrada você terá oferta adequada”, continuou. O PAP também ampliou em R\$ 55 bilhões os recursos captados por meio da emissão de Letras de Crédito do Agronegócio (LCA) para o crédito rural.

A expectativa, portanto, é de que o Plano Safra, que visa um importante conjunto de ações para o desenvolvimento de infraestrutura de acesso no meio rural, fortaleça a produção no campo e o consumo desses produtos. Com investimentos voltando, a tendência é que a área de cana no país volte a se expandir com força.

Evidente, portanto, que o mercado em que a empresa atua é um mercado que tende a crescer nos próximos anos, ou seja, seu negócio e “goodwill” são altamente autorizativos de reestruturação, sendo totalmente viável afinal, este é um dos setores que mais contribuem para o crescimento do país.

Assim, por todos os motivos acima alinhados, pode-se dizer que bem estruturada, a atividade rural da empresa Biofasa é viável e está inserida em um setor que tende a crescer vertiginosamente nos próximos meses e anos, motivo pelo qual é plenamente cabível sua reestruturação através do presente procedimento.

Todos os fatos econômicos acima alinhados, sem exceção, comprovam a VIABILIDADE ECONOMICA do negócio, que exerce relevante papel no setor da agricultura e, poderá, dentro de sua reestruturação, utilizar estes fatores como uma alavanca para a sua RECUPERAÇÃO JUDICIAL, de acordo com as premissas expostas neste Plano de Recuperação Judicial.

Sendo assim, demonstrada a viabilidade econômica financeira através do laudo anexo, o presente PLANO traz à baila, para credores, JUÍZO, e sociedade em geral, que seu negócio tem ampla possibilidade de se reerguer, reestruturar, mantendo vivo o espírito norteador da lei de recuperação de empresas.

III. DA REESTRUTURAÇÃO DA EMPRESA (Art. 53, I da LRE)

III.1. Premissas Básicas

Como já mencionado, a recuperação da empresa tem como premissa corrigir suas FRAQUEZAS, tais quais detectadas na análise SWOT apresentada alhures, objetivando, assim, trabalhar e aprimorar a sua eficácia operacional para pagamento dos credores, que se traduz em prover resultado suficiente, ao longo dos anos, para quitar suas obrigações.

Em resumo, ela será realizada em duas FASES, a PRIMEIRA, é a fase de sobrevivência, do recomeço, das suspensões dos pagamentos em virtude da recuperação judicial; da utilização de capital de terceiros como descontos bancários ou cessões de títulos e contratos de fomento mercantil, da parceria com fornecedores, da inversão do ciclo de caixa; e, a SEGUNDA, que será a fase mais plena da atividade rural, desalavancagem, de incremento de avanços, produção e valor.

Estas fases serão descritas no próximo item, mas serão nada menos que as etapas, o ritmo e a cadênciadas premissas e conceitos aqui propostos, de forma organizada e estruturada, objetivando, assim, uma retomada e um crescimento saudável das atividades rurais desenvolvidas.

Assim, elabora-se uma estratégia empresarial que melhora sua eficácia operacional, objetivando, assim, ser viável e gerar caixa, como premissa básica de valer a pena o esforço de todos, credores, empregados, Poder Judiciário e a Sociedade em geral, dentro da RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

De se frisar que, a principal FRAQUEZA encontrada foi a escassez de capital de giro, que, conceitualmente, será usada como principal premissa do PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL, que consistirá na correção desta FRAQUEZA, sendo este o ponto chave de sucesso da implementação da recuperação judicial.

Assim, a REESTRUTURAÇÃO e RECUPERAÇÃO da empresa rural atenderá a todos os requisitos legais, e, especialmente, aqueles previstos no artigo 50 da LRE, abaixo transcritos:

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

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

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

III - alteração do controle societário;

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

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

VI - aumento de capital social;

VII - trespasso ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

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

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

X - constituição de sociedade de credores;

XI - venda parcial dos bens;

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

XIII - usufruto da empresa;

XIV - administração compartilhada;

XV - emissão de valores mobiliários;

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

De se destacar que o artigo 50 da LRE não exaure os meios de RECUPERAÇÃO, até porque, por exemplo, não elenca os meios administrativos da recuperação, reestruturação e gestão da atividade, que se mostram de fundamental importância para a RECUPERAÇÃO JUDICIAL.

Assim, neste plano, serão apresentados os meios de REESTRUTURAÇÃO e RECUPERAÇÃO, em conjunto, cumprindo na íntegra o espírito norteador da Lei 11.101/05, equilibrando os interesses dos produtores, dos credores e da sociedade em geral.

Deste modo, visando corrigir os fatores acima, aplicar-se-ão as conceitos e medidas básicas para a REESTRUTURAÇÃO das atividades da empresa, que certamente trarão resultados positivos imediatos, de médio e longo prazo, subdivididos em duas fases, quais sejam:

III.2. FASE I – PREPARO DA TERRA

Nesta primeira etapa, utilizar-se-ão saídas imediatas para evitar problemas com a necessidade de capital de giro, bem como para extirpar os nefastos efeitos creditícios pós-ajuizamento da RECUPERAÇÃO JUDICIAL, ou seja, evitar-se-á ao máximo socorrer se de capital de terceiros para o giro empresarial, em busca de parcerias para o giro das atividades rurais da empresa.

De se expor que a KPMG realizou uma pesquisa sobre o tema, elaborando um questionário que foi encaminhado para profissionais da área financeira, contando com a participação de empresas de grande porte e líderes de mercado. Do total de profissionais consultados, 52% (cinquenta e dois por cento) dos participantes admitiram não continuarem fornecendo para clientes em Recuperação Judicial.

Segundo os entrevistados, os motivos para não continuarem com o fornecimento são os seguintes:

- . Políticas internas, confiança no cliente e mercado;
- . Nenhuma seguradora aprova limite para empresas em Recuperação Judicial;
- . As concessionárias de energia elétrica obedecem à política de comercialização e cobrança em atendimento a normas regulamentadas pela Aneel
- . Resolução Aneel n.º 456/2000: caso o cliente esteja inadimplente, a partir de determinado prazo é efetuada a suspensão do fornecimento;
- . Não há qualquer vantagem em aumentar o risco desse cliente, uma vez que o produto não seria relevante para essa empresa; também não há necessidade de aumentar ainda mais o risco, face ao plano apresentado pelos mesmos, ou seja, não se credita ao plano de recuperação judicial apresentado qualquer atrativo;
- . Motivos internos da empresa;
- . Não aumentar a exposição junto a uma empresa com dificuldade em honrar seus compromissos;
- . Política internacional;
- . Cliente fora do perfil;
- . Política interna;
- . Não houve uma negociação formal de continuidade de relacionamento;
- . Não aumentar o risco de crédito;
- . O cliente parou de honrar seus compromissos;

- . Cliente não aceitou efetuar compras mediante pagamento antecipado;
- . Risco de crédito adicional aos valores já devidos;
- . O cliente tem uma dívida de entrega de commodities e não faturas para pagar. Temos a CPR “Cédula do Produto Rural” que garante que a commodities é que deve ser entregue e não seus recursos financeiros. Estamos discutindo o tema judicialmente e não podemos ser responsabilizados por uma contabilização errônea do produtor rural. Ao entregar a CPR ele deveria ter eliminado do seu contas a pagar a fatura da minha empresa.

Ora, o conceito que vem sendo adotado para empresas em recuperação judicial é o de que “investir é arriscado, fornecer é ainda pior”. A falta de um programa de benefícios exclusivos a fornecedores torna a sobrevivência durante o período de recuperação algo heroico.

O renomado Consultor André Schwartzman, conselheiro da Turnaround Management Association do Brasil, entidade que reúne cabeças pensantes da prática de reestruturação empresarial no país afirma que em levantamento feito pela TMA com 64 grandes fornecedores mostrou que 88% das empresas não tem qualquer regulamento que discipline o comércio com recuperandas, bem ainda, “apenas 12% preveem o que fazer: cortar qualquer crédito”.

Assim sendo, de modo a minimizar a premente necessidade de capital de giro, seja pela necessidade de desalavancagem, seja ainda pela escassez de crédito para empresas em RECUPERAÇÃO JUDICIAL, isto tudo aliado à atual crise de liquidez que afunda a economia do Brasil, de rigor a implementação da presente FASE I, que trata de saídas buscadas na própria Lei nº 11.101 de 2005, especialmente, a concessão de prazos diferenciados para pagamentos e equalização dos encargos a partir do pedido de recuperação judicial, nos termos do previsto no artigo 50, I e XII supra.

Assim, nesta FASE I, inicial e concomitante ao pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, haverá uma proteção do capital de giro da empresa, que será realizada da seguinte forma:

- ❖ O pedido de Recuperação Judicial bloqueará e suspenderá, por força da LRE, todas as ações e execuções que venham a atacar o caixa, dando assim, um fôlego para as finanças dos produtores, nos termos do artigo 6º da LRE;
- ❖ A impossibilidade jurídica de pagamento das dívidas da empresa, certamente, aliviaria o caixa, cuja geração não mais será direcionada para o passado, mas sim, projetada para o futuro e ciclo de caixa da empresa;

❖ O equacionamento dos juros, nos termos do artigo 50, XII da LRE, fará com que a empresa diminua o que era um elevadíssimo custo financeiro de carregamento da dívida, ou seja, as finanças serão menos impactadas pela alavancagem, e, seu capital direcionado ao pagamento de insumos, matérias primas e o que mais for necessário para a atividade rural.

Tendo em vista que a empresa continua na plena administração e gerência dos seus bens, nos termos da Lei, caso seja de interesse, também poderá celebrar contratos de arrendamento, contratos que poderão ser celebrados de imediato, e sem intervenção judicial, nos termos do artigo 64 “caput” da LRE, contudo, será vedado ou terá eficácia suspensa até ulterior deliberação judicial, em todos os contratos, toda e qualquer cláusula de alienação patrimonial, cumprindo-se, assim, o disposto no artigo 66 da LRE.

III.3. FASE II - PLANTIO

Com maior saudabilidade financeira e após a implementação da FASE I, a empresa passará a ampliar os campos de atuação, capilarizando novamente sua extensão territorial, de forma organizada.

De se frisar que não há um prazo específico para a expansão, tampouco há obrigatoriedade de cessação dos contratos previstos na FASE I para a implementação da FASE II. O que se espera com esta cadencia negocial, é que a empresa rural inicie a expansão de suas atividades (aumentando a necessidade de capital de giro, bem ainda, aumentando o risco de inadimplência), no momento em que seu fluxo de caixa esteja estável e seguro, permitindo, assim, a retomada dos investimentos.

Segundo Michael Porter, o maior Professor de Estratégia Empresarial, a opção de empresas por uma especialização ou foco em uma parcela da indústria define um escopo estreito para seus produtos e serviços em termos de: tipos de clientes, linha de produtos, canais de distribuição, área de cobertura de vendas, entre outras dimensões.

Destaca-se que Porter, em seu artigo “O que É Estratégia” (What’s Strategy), defende o uso e aplicação de ferramentas de eficácia operacional, a exemplo da reengenharia, da gestão da qualidade total, da terceirização, do “benchmarking”, de alianças, entre outras ferramentas, como forma de buscar a produtividade, a qualidade e o desempenho superior da empresa frente aos concorrentes.

Bem por isto, somente melhorar a eficácia das empresas pode não redundar, no longo prazo, na continuidade de viabilidade da empresa, até porque, os concorrentes também vão aprimorar suas capacidades.

Na obra “Competição, on competition, estratégias competitivas essenciais” (Campus, 1999), Porter destaca lições de suas obras anteriores, em especial que a intensidade da competição e a rentabilidade de um setor não advêm de coincidência ou má sorte, mas sim de cinco forças competitivas.

São elas:

- o poder dos clientes;
- o poder dos fornecedores;
- a ameaça de novos entrantes;
- a ameaça de produtos substitutos;
- o grau de rivalidade entre os atuais concorrentes.

São estas cinco forças que formam o famoso “diamante de Porter”, retratando que a chave do crescimento, e mesmo da sobrevivência das organizações, é a demarcação de uma posição que seja menos vulnerável ao ataque dos adversários, já estabelecidos ou novos, e menos exposta ao desgaste decorrente da atuação dos clientes, fornecedores e produtos substitutos.

Além disto, de se destacar que a busca deste novo mercado, obviamente, se faz pelo alto valor agregado destes produtos, muitas das vezes, com custo até mesmo inferior ao dos produtos tradicionais, sendo esta, certamente, uma das saídas previstas nesta fase, para a expansão das atividades rurais da empresa.

III.4 Medidas “ON TIME” e “IN TIME”

Várias medidas foram tomadas, estão sendo realizadas e serão colocadas a prova, para a reorganização das atividades rurais da empresa, sendo que algumas foram feitas de forma rápida e célere “ON TIME”, e outras, serão aplicadas com a evolução dos negócios, por ainda haver tempo suficiente para tanto “IN TIME”.

Neste tópico, listar-se-ão as medidas que serão tomadas, destacando que as aqui descritas podem não exaurir a totalidade de medidas necessárias, mas, em síntese, demonstrarão os meios de recuperação e reestruturação das atividades rurais dos produtores.

III.5 Medidas Gerais Necessárias

III.5.a. Medidas Administrativas

Profissionalização, Diminuição dos Custos e Geração de Caixa, estas são as metas administrativas. Esta estratégia exige uma grande perseguição na redução dos custos através de um controle rígido nas despesas gerais e administrativas.

Diversas medidas Administrativas serão tomadas para a melhora da eficácia das atividades dos produtores, dentre elas, pode-se especificar as abaixo descritas:

- ❖ Contratação de profissionais especializados em gestão de empresas em dificuldades financeiras;
- ❖ Trabalho de informação, conscientização e união de toda a equipe, baseado no aprendizado decorrente das recentes análises citadas, combinadas com a experiência dos profissionais recém-contratados (advogados) e escolha de ações e oportunidades ligadas à otimização da aplicação do fluxo de caixa, destinando-o estritamente àquelas operações do atual ciclo de atividades que se enquadram no gabarito técnico e situação financeira dos produtores e que geram exclusivamente resultados positivos e imediatos.
- ❖ Busca de parceria com instituições financeiras para viabilizar a recomposição do capital de giro estritamente necessário à consecução das atividades primárias;
- ❖ Aprimoramento do sistema de gestão, viabilizando a tomada de decisões acertadas e rápidas;

Além do acima exposto, a melhora do sistema de gestão da atividade rural será fundamental para sua recuperação. É inequívoco, conforme preceitua Campos Filho, que o Sistema de gestão - do ponto de vista do seu gerenciamento – deve ser uma combinação estruturada do componente práticas de trabalho (os métodos usados pelos recursos humanos para desempenhar suas atividades) com outros três componentes: informação (o conjunto de dados com forma e conteúdo adequados para um determinado uso); recursos humanos (quem coleta, processa, recupera e utiliza os dados); e tecnologias de informação (o conjunto de hardware e software que executa as tarefas de processamento das informações dos SI's).

III.5.b. Desalavancagem

A premissa financeira da empresa é gerir seu caixa de maneira a otimizar, ao máximo, os recursos e fazer frente aos compromissos de curto prazo. É inequívoco que em um momento de escassez do crédito, a gestão de caixa torna-se um ponto crítico para as empresas em dificuldades financeiras ou com desempenho deficitário.

Como já foi explicitado, quando da expansão dos negócios, optou-se por escolher uma estrutura de capital de alavancagem financeira, até porque a capacidade em gerar lucros,

naquele momento estratégico, parecia ser superior às taxas emprestadas, ou seja, o “spread” era considerado como o resultado da alavancagem.

Não foi, naquele momento, um erro estratégico. Os economistas FAMA e MELHER concluíram haver fortes indícios de que o nível de endividamento se constitui num fator que potencializa os resultados das empresas com tendência a gerar lucro, aumentando, consequentemente seu valor e age negativamente sobre aquelas com tendência a gerar prejuízo. Neste sentido, de se transcrever o seguinte trecho do estudo:

“O capital de terceiros tem diversas vantagens. Primeiro, os juros são dedutíveis para fins de imposto, o que reduz o custo efetivo da dívida. Segundo, como os portadores de títulos de dívidas obtêm um retorno fixo, os acionistas não precisam partilhar seus lucros se os negócios forem extremamente bem sucedidos. No entanto, o capital de terceiros também tem desvantagens. Primeiro, quanto mais alto for o grau de endividamento, mais alta será a taxa de juros. Segundo, se uma empresa enfrenta tempos difíceis e o lucro operacional não é suficiente para cobrir os pagamentos de juros, os acionistas terão de cobrir a diferença e, se não puderem fazer isso, a empresa irá à falência. Épocas boas podem estar logo adiante, mas o excesso de dívidas ainda pode impedir a empresa de chegar lá e ainda arruinar os acionistas nesse meio tempo.”

O custo financeiro fez com que a estratégia de alavancagem financeira tivesse um revés, ou seja, a empresa não conseguiu honrar seus compromissos com as instituições financeiras, bem ainda, tiveram um prejuízo operacional que se potencializou ainda mais com os problemas enfrentados com a Usina Moreno.

Neste passo, urge trazer à baila mais um trecho do já citado estudo de FAMA e MELHER sobre alavancagem financeira onde concluem que “os resultados das empresas são de extrema importância, uma vez que apenas as empresas geradoras de lucros operacionais se beneficiariam da alavancagem”, e, conforme visto na prática “a alavanca age como impulsionador para cima ou para baixo”.

Assim, a estratégia financeira deste plano deverá ser a de reverter a direção desta “alavanca”, fazendo com que os produtores rurais utilizem parte de sua geração de caixa, para, gradativamente, minorar seu custo financeiro e aumentar a utilização de recursos

próprios. O princípio básico será o da negociação com clientes e fornecedores, “antecipando receitas e aumentando o prazo para saídas de recursos”

Uma das saídas encontradas para este fim é a que será apresentada neste plano como “DIP FINANCING”, outorgando assim uma parte do resultado operacional da atividade para aqueles credores parceiros que mesmo sujeitos aos efeitos da RECUPERAÇÃO JUDICIAL, continuarem a negociação e fornecimento de produtos ou serviços, em condições reais de mercado, no que se refere a preço e prazos de entrega.

A saída do “DIP financing”, caso aceita pelos credores, dá resultados ao giro empresarial da empresa e, ainda, diminui a necessidade de utilização de capital de terceiros, descontos ou faturização, impactando positivamente no resultado pela diminuição dos custos financeiros.

De se citar neste momento a brilhante lição de André Schwartzman, diretor da KPMG no Brasil na área de Restructuring: “Essa tem sido a lição da crise, a gestão de caixa deve ser uma ferramenta auxiliar no processo de decisões das empresas. Um processo eficiente de cash management pode otimizar a liquidez, intensificar as medidas de economia e abrir novas oportunidades de geração de caixa”.

Ora, é inequívoco que para estabilizar a situação da empresa, está terá que promover uma fortíssima gestão de caixa, evitando que a atividade fique totalmente dependente de linhas externas ou de novos capitais, desde que consiga uma gestão mais eficiente do capital de giro, com uma melhor gestão de recebíveis e contas a pagar, por exemplo.

Com a utilização do DIP FINANCING, e melhorando suas margens operacionais, a empresa deverá exercitar-se para, ao longo do tempo, com início a curto/médio prazo, desalavancar-se, dependendo menos do capital de terceiros.

III.5.c. Diminuição dos custos

Diminuição dos Custos é a meta administrativa. Esta estratégia exige uma grande perseguição na redução dos custos por meio de controle rígido nas despesas gerais e administrativas.

IV. DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DE LIQUIDEZ

Conforme anteriormente demonstrado, a empresa tem um patrimônio e um “goodwill” plenamente autorizativo de sua recuperação judicial. O laudo de avaliação anexo, que cumpre o artigo 53, III da Lei 11.101/05, demonstra a atual situação patrimonial da empresa.

V. DO PAGAMENTO AOS CREDORES

V.1. Credores Trabalhistas

Inexistem créditos de natureza salarial não adimplidos.

V.2. Credores Com Garantia Real

O Crédito com garantia real será pago da seguinte forma:

- . Deságio de 40% sobre o total do crédito;
- . Carência de 1 ano e 6 meses a partir da Homologação Judicial do Plano para pagamento de principal e juros. Os juros serão capitalizados e incorporados ao principal durante o período de carência;
- . O pagamento será realizado dentro do prazo de 4 (quatro) anos, a partir do encerramento período de carência.

CLASSE II		
Período	Principal	Saldo devedor
Ano 1		72.157
Ano 2	9.020	63.137
Ano 3	18.039	45.098
Ano 4	18.039	27.059
Ano 5	18.039	9.020
Ano 6	9.020	-
Total	72.157	

V.3. Credores Quirografários

Para o pagamento dos Credores da Classe III o plano prevê o pagamento da seguinte forma:

- . Haverá deságio de 40% sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pela Recuperanda.
- . O pagamento será feito dentro do prazo de 4 (quatro) anos, em 48 (quarenta e oito) parcelas mensais e sucessivas, a partir do encerramento período de carência.

Abaixo, quadro demonstrativo dos valores das parcelas:

CLASSE III		
Período	Principal	Saldo devedor
Ano 1		1.063.323
Ano 2	132.915	930.408
Ano 3	265.831	664.577
Ano 4	265.831	398.746
Ano 5	265.831	132.915
Ano 6	132.915	-
Total	1.063.323	

V.4. Credores Com Créditos ME/EPP

Os Credores ME/EPP serão pagos da seguinte forma:

- . Haverá deságio de 40% sobre o total dos créditos, tendo em vista as atuais condições financeiras e a capacidade de pagamento demonstrada pela Recuperanda.
- . Haverá carência de 1 ano e 6 meses contados da Homologação Judicial do Plano.
- . O total do crédito será pago dentro do prazo de 4 (quatro) anos, após o período de carência, em parcelas mensais.

Para os efeitos deste item, os fornecedores da Biofasa Agrícola serão considerados ME-EPP quando se enquadarem na definição do artigo 3º da Lei Complementar 123 de 14 de Dezembro de 2006.

CLASSE IV		
Período	Principal	Saldo devedor
Ano 1		82.411
Ano 2	10.301	72.110
Ano 3	20.603	51.507
Ano 4	20.603	30.904
Ano 5	20.603	10.301
Ano 6	10.301	0
Total	82.411	

V.5. Atualização monetária dos créditos e juros remuneratórios

Para a atualização dos valores contidos na lista de credores deste processo de recuperação será utilizado o Índice da Taxa Referencial -TR, criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resoluções CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997. Esta começará a incidir sobre o passivo da recuperação judicial a partir da data do pedido de Recuperação Judicial. Além da TR, a título de juros remuneratórios, será pago 0,5% ao ano, e a título de juros de mora, será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Ambos incidirão a partir da data do pedido de Recuperação Judicial.

Tanto a atualização monetária quanto os juros remuneratórios e juros de mora serão pagos mensalmente juntamente com o pagamento da parcela do principal.

VI. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

A Recuperanda, visando transpor a atual situação de crise e voltar a ter equilíbrio financeiro, possibilitando o pagamento aos seus credores e a manutenção dos empregos, gerando riqueza e trazendo benefício à região, efetuou o pedido de recuperação judicial.

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

Por estes motivos, e para que seja possível dar prosseguimento à revitalização das atividades, trazendo apenas ações benéficas aos credores, após a aprovação deste plano de recuperação judicial, fundamentadas no artigo 50 da lei 11.101/2005, a Recuperanda fica autorizada pelos seus credores a buscar diversos meios de recuperação, tais como:

I - Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade;

II - Trespasse ou arrendamento de estabelecimento;

III - Aumento de capital social;

VII. Conclusão

Este Plano de Recuperação Judicial, fundamentado no princípio par conditio creditorum, implica novação objetiva e real dos créditos anteriores ao pedido, e obriga a empresa Biofasa Agrícola em recuperação judicial, e todos os credores a eles sujeitos nos termos do artigo 59 da Lei 11.101/2005, do artigo 385 da Lei nº 10.406, de 10.01.2002 e artigo 784, da Lei 13.105/2015.

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

A Brasil Assessoria Empresarial, que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitarão que a empresa se mantenha viável e rentável.

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

LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

BIOFASA – AGRÍCOLA EIRELI

CNPJ: 08.953.212/0001-03

1. Introdução

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial da empresa BIOFASA AGRÍCOLA em recuperação judicial, conforme determina o artigo 53 da lei 11.101/2005.

O presente laudo tem por objetivo detalhar e embasar as premissas e resultados apresentados no Plano de Recuperação Judicial, os quais foram utilizados para elaboração das propostas de pagamento aos Credores.

2. Organização do Plano de Recuperação

2.1 Quadro de Credores

Leva-se em conta no plano a Lista de Credores apresentada pela Recuperanda, com posterior disponibilização no Diário da Justiça Eletrônico do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, conforme quadro a seguir:

Classe	Valor em Real	A.V%
Classe I – Trabalhistas	R\$ 0	0
Classe II – Com Garantia Real	R\$ 120.261,15	5,90
Classe III - Quirografários	R\$ 1.780.201,98	87,36
Classe IV – Mé's – Epp's	R\$ 137.350,54	6,74
Total		100%

3. Projeções do Desempenho Econômico Financeiro

As projeções financeiras foram desenvolvidas assumindo-se a atual condição econômica, o cenário do mercado em que a Recuperanda atua e a reestruturação em suas operações.

Os resultados foram calculados com bases em estimativas realistas. Para elaborar o Plano de Recuperação e estimar os resultados operacionais para o período de recuperação foram utilizadas diversas informações fornecidas pela Recuperanda.

A BIOFASA AGRÍCOLA EIRELI em recuperação judicial está em um trabalho intenso de reestruturação objetivando a redução dos custos, despesas e buscando novos clientes para reestabelecer sua operação com maior rentabilidade. A identificação e quantificação destas medidas foram realizadas visando à viabilidade da empresa, projetando seu resultado e geração de caixa para pagamento do endividamento.

4. Projeção das Receitas

4.1 Premissas

Para a projeção do volume de receita bruta nos 4 (quatro) anos contemplados no plano foram consideradas as seguintes premissas:

- › Para formar a base da projeção de receitas foram consideradas a média real realizada atualmente e o planejamento comercial que vêm sendo colocado em prática desde o pedido de recuperação judicial;
- › O volume inicial projetado de receitas está totalmente de acordo com a capacidade comercial da empresa e das perspectivas de expansão.
- › Os valores das receitas não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado, sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre os custos e despesas serão repassados aos preços para garantir as margens projetadas.

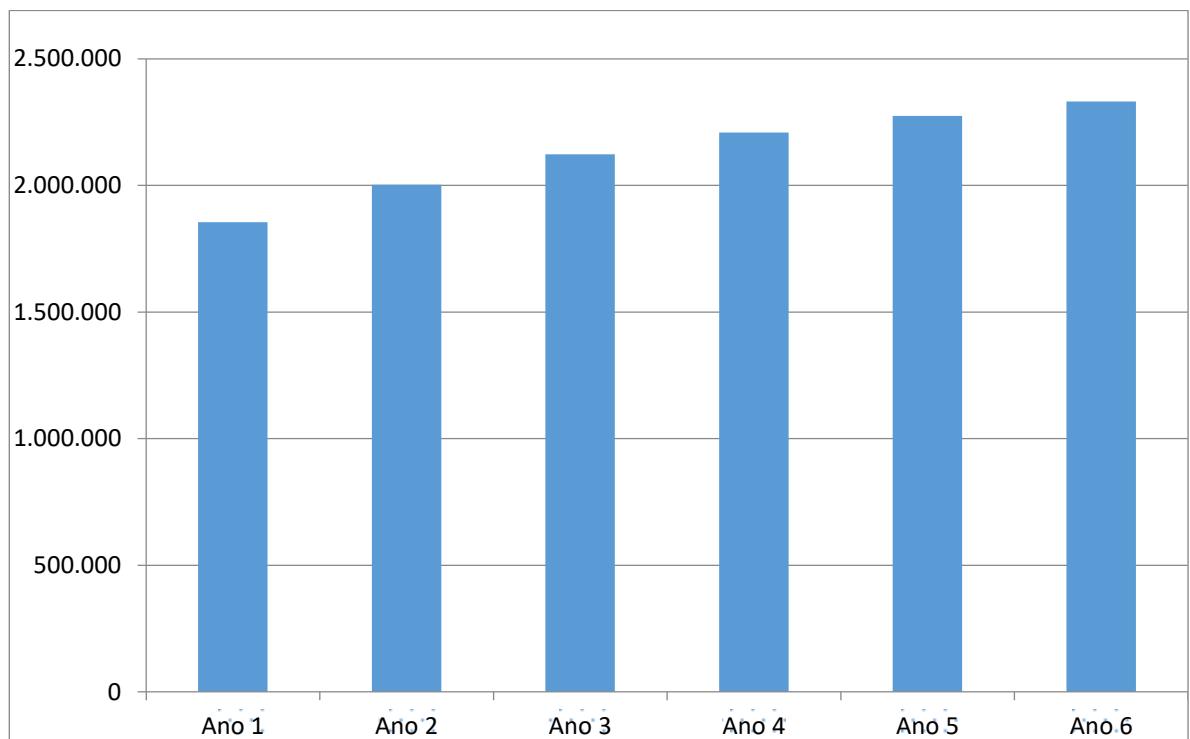
4.2 Projeção das Receitas

Demonstração de Resultados	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Total
Receita Bruta	1.854.881	2.003.271	2.123.468	2.208.406	2.274.659	2.331.525	12.796.211

4.3 Análise

Para o primeiro ano da recuperação judicial foi projetado um volume de R\$ 1.854.881,00 de faturamento, que corresponde uma média de R\$ 155 mil/mês, valor este condizente com a capacidade da Recuperanda, principalmente por possuir contratos de parceria agrícola e fornecimento de cana. O crescimento médio real projetado em termos monetários durante o período de 6 (seis) anos é de 4,28%, tendo em vista a possibilidade de expansão da área de vendas a nível nacional, as perspectivas de abertura de novos mercados, além da expectativa de crescimento natural do setor, conforme estudo de mercado constante no Plano de Recuperação Judicial.

GRÁFICO DEMONSTRATIVO DA EVOLUÇÃO DA RECEITA BRUTA



5 Projeção de Resultados

5.1 Premissas

As seguintes premissas foram adotadas na projeção de resultado econômico financeiro:

Foi utilizado o Sistema Tributário Normal com apuração de Lucro Real sendo consideradas as respectivas alíquotas de cada tributo incidente para as projeções de resultados;

- › Os custos foram projetados com base nos valores atuais;
- › As despesas operacionais e com pessoal foram projetadas de acordo com as atuais despesas e o planejamento comercial. Estas despesas projetadas terão uma pequena variação no decorrer dos períodos, pois mesmo sendo fixo por característica, na realidade, o aumento no volume das vendas demandará alguns aumentos para comportar o novo nível de atividade, porém, tais despesas já consideram as reduções ocorridas a partir das medidas adotadas e previstas no Plano de Recuperação;
- › A projeção não contempla efeitos inflacionários, pelos mesmos motivos explanados na projeção da receita. A premissa adotada é de que todo efeito inflacionário será repassado ao preço dos produtos quando ocorrerem, mantendo a rentabilidade projetada, bem como, a geração de caixa e a capacidade de pagamento resultante;
- › O ano 1 da projeção considera os 12 meses subsequentes à data da publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação;
- › Todas as projeções foram feitas em um cenário realista.

5.2 Projeção

A seguir projeção de resultado econômico-financeiro:

Demonstração de Resultados	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Total
Receita Bruta	1.854.881	2.003.271	2.123.468	2.208.406	2.274.659	2.331.525	12.796.214
Deduções de Receita Bruta	9.151	9.883	10.476	10.895	11.222	11.503	63.130
Receita Líquida	1.845.730	1.993.388	2.112.992	2.197.511	2.263.437	2.320.023	12.733.081
Custo Operacionais	865.972	935.250	991.365	1.031.019	1.061.950	1.088.499	5.974.054
Lucro Bruto	979.758	1.058.139	1.121.627	1.166.492	1.201.487	1.231.524	6.759.026
Despesas adm. comerciais	603.314	651.579	690.674	718.301	739.850	758.346	4.162.060
Despesas Financeira corrente	98.587	106.474	112.862	117.377	120.898	123.921	680.110
Outras Receitas	1.485	1.604	1.700	1.768	1.821	1.867	10.243
Lucro antes do IR/CSLL	279.342	301.689	319.791	332.582	342.560	351.124	1.927.088
IR/CSLL	42.291	45.674	48.415	50.351	51.862	53.158	291.750
Lucro Líquido	237.051	256.015	271.376	282.231	290.698	297.965	1.635.338
(+) Reversão despesas financeiras RJ							
(-) Classe II		9.020	18.039	18.039	18.039	9.020	72.152
(-) Classe III		132.915	265.831	265.831	265.831	132.915	1.063.322
(-) Classe IV		10.301	20.603	20.603	20.603	10.301	82.411

5.3 Análise

Com base nos resultados projetados é possível destacar:

- › Face a todo o trabalho de reestruturação da empresa, ao longo dos 6 (quatro) anos a Recuperanda retoma suas operações com rentabilidade. Ao longo do período, a média do Lucro Líquido é de 12,77%.
- › Durante as projeções, a Recuperanda acumula capital de giro próprio que serão destinados a fomentar suas atividades, possibilitando a expansão de sua representação e consequentemente o aumento das receitas, além de gerar a possibilidade de retomada da área de distribuição, dentro de parâmetros rentáveis.
- › Ao longo da projeção, através da consolidação no mercado e o encerramento processo de recuperação judicial a Recuperanda terá acesso a linhas de crédito menos onerosas, permitindo uma redução em termos percentuais nas despesas financeiras;
- › Conforme a projeção, o lucro líquido apurado ao final de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores da recuperação judicial e passivos extras concursais. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise econômico-financeira da Recuperanda, permitindo que seja mantida a fonte produtora do emprego dos trabalhadores e os interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.

6. Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico financeira da Lanza Pharma Ltda - Epp em recuperação judicial.

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

Portanto, com as projeções para os próximos anos, aliado ao grande know-how adquirido ao longo do tempo, combinado ao conjunto de medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado a efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação do volume de faturamento, além da geração de

novos empregos, proporcionando o pagamento do endividamento inscrito no processo de recuperação judicial.

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela empresa Santos & Hergovic Assessoria Empresarial Ltda. na elaboração deste plano de recuperação judicial deu-se através da modelagem das projeções financeiras de acordo com as informações e premissas fornecidas pela empresa. Estas informações alimentaram o modelo de projeções financeiras da Santos & Hergovic, indicando o potencial de geração de causa da empresa e consequentemente a capacidade de amortização da dívida.

Deve-se notar que o estudo da viabilidade econômico-financeiro se fundamentou na análise dos resultados projetados para a Recuperanda, e contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto a sua efetivação, pois dependem parcialmente de fatores externos à gestão da empresa.

As projeções para o período compreendido em 10 anos foram realizadas com base em informações da própria empresa e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos de valores do passivos inscrito no processo.

Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas refletirão nos resultados apresentados neste trabalho.

Neves Paulista – SP, 22 de Novembro de 2020.

BRASIL ASSESSORIA CONTÁBIL

EDUARDO
CUSTODIO:21578961807

Assinado de forma digital por
EDUARDO CUSTODIO:21578961807
Dados: 2020.11.24 15:16:43 -03'00'

**LAUDO
DE
AVALIAÇÃO**

CLIENTE:

BIOFASA – AGRICOLA - EIRELI
CNPJ: 08.953.212/0001-03

Rodovia Neves Paulista a Mariluz, KM 12, S/N

Bairro: Santo Antonio, Zona Rural

Neves Paulista - SP

OBJETO:

Avaliação de Máquinas e Equipamentos da Empresa Contratante.

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor das Máquinas e Equipamentos = R\$12.500,00

Novembro/2020

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS

A empresa BIOFASA – AGRICOLA – EIRELI possui sua Sede Neves Paulista – SP, desde o ano de 2.007, atuando no serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita.

A empresa solicitou-nos a avaliação de seus bens imobilizados com a finalidade de determinar o valor patrimonial atualizado para servir de subsidio para o Plano de Recuperação Patrimonial.

O processo de validação de ativo imobilizado consiste na determinação dos valores de mercado dos bens, por meio de metodologias e técnicas consagradas da área de engenharia e validação de seu valor residual no caso de máquinas, e de acordo com a aplicação e destinação posterior do bem ao período de utilização.

Durante a vistoria dos bens avaliados foi elaborado um documentário fotográfico das máquinas e equipamentos, que constituem o **anexo 01** do laudo.

2 – AVALIAÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

2.1 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS AVALIADOS.

Todas as máquinas e equipamentos que são utilizados para as atividades da empresa foram examinados individualmente no endereço indicado na capa deste laudo.

Após a inspeção de todos os bens concluímos que o estado de conservação dos mesmos pode ser classificado como “BOM”.

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

2.2 – CRITÉRIOS E MÉTODOS DE AVALIAÇÕES ADOTADOS.

Para avaliação de máquinas e equipamentos foram adotados duas metodologias de avaliações, a saber:

Primeira Metodologia: Determinação do valor de mercado de cada unidade em estado de nova, e sobre este valor aplicou-se um índice de depreciação pelo tempo de uso, considerando-se tempo de vida útil, valor residual, obsoletismo de equipamentos e máquinas.

A determinação do valor de mercado do bem em estado de novo foi feita pela sistemática de consultas aos fornecedores, buscando sempre a similaridade ou igualdade, entre o equipamento cotado e o avaliado, junto ao comércio especializado.

A depreciação do bem foi feita pelo processo matemático, em função da idade real do bem, estado de conservação e intensidade/frequência de utilização. Quando não foi possível determinar a data de aquisição, a depreciação foi estimada em função do estado de conservação em que se encontrava o equipamento.

Desta forma adotou-se um método matemático que determina o índice de depreciação em função da variação dos principais parâmetros envolvidos na valorização de um bem usado, quais sejam: o valor de reposição, o estado de conservação, o desgaste proporcional ao tempo real de vida, a vida útil provável, o valor residual e o obsoletismo.

O método de cálculo aplicado na valorização dos equipamentos foi o método denominado “Método linear”, cuja fórmula matemática que considera a depreciação como uma função linear da idade do bem, variando uniformemente ao longo de sua vida.

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Para valores residuais (VR), adotamos em 10% de um equipamento novo, que correspondem normalmente ao valor residual no fim da vida das equipamentos e máquinas. E, para o tempo de vida útil (VU) adotamos 20 anos para as máquinas do setor de produção.

Segunda Metodologia: Determinação de valores de mercado através da consulta às firmas especializadas no comércio de veículos, máquinas e equipamentos usados similares aos avaliados, vide fontes de consulta no **anexo 02**.

2.3 – PLANILHAS DE CALCULO DAS MÁQUINAS.

Em função das características dos mesmos e seguindo as diretrizes acima, nas folhas seguintes, apresentamos a descrição dos equipamentos na planilha de cálculo com os valores finais, já considerados o estado de conservação e o tempo de vida útil restante de cada item.

Item	Descrição do Ativo	Marca/Modelo	Qtd.	Vr. Atualiz...	Subtotal
01	Roçadeira Hidráulica	Baldan	1	R\$3.500,00	R\$3.500,00
02	Tanque de Água 2.000L		1	R\$2.500,00	R\$2.500,00
03	Carreta Basculante	Fachin	1	R\$3.500,00	R\$3.500,00
04	Arado Aiveca	Ikeda	1	R\$3.000,00	R\$3.000,00

VALOR TOTAL R\$12.500,00

A somatória de valores das máquinas e equipamentos totalizou o valor de R\$ 12.500,00, arredondando dentro dos limites permitidos pela NORMA temos:

VALOR TOTAL DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

- Novembro / 2020

R\$ 12.500,00

(Doze Mil e Quinhentos Reais)

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

3 – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 05 (cinco) folhas impressas de um só lado, sendo esta ultima datada e assinada.

São José do Rio Preto/SP, 24 de novembro de 2020


KELLTON DA SILVA
DIAS:34695114895

Assinado de forma digital por
KELLTON DA SILVA
DIAS:34695114895
Dados: 2020.11.24 15:28:09
-03'00'

Responsável Técnico: Engº. Kellton da Silva Dias
CREA-SP 5070277262

ANEXO 1 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

ANEXO 02 – FONTES DE CONSULTAS.

ANEXO 03 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA.

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

ANEXO 01 – DOCUMENTÁRIO FOTOGRÁFICO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.

Vista da roçadeira hidráulica



Vista do tanque de água



K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

Vista da carreta basculante



Vista do arado aiveca



K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

ANEXO 02 – FONTES DE CONSULTAS PARA APURAÇÃO DO VALOR DE MERCADO.

- <https://www.mfrural.com.br/busca/rocadeira-baldan>
- Dutra Máquinas e Comercial Ltda.
- Fone: (11) 2795-8844

- <https://www.olx.com.br/anuncios/tanques-de-agua>
- <http://www.engemac.com.br/produto/reboque-agricola-tanque-para-agua-facchini/143096> Fone: (21) 2290-9292 / (21) 2290-5097

- <http://www.ikeda-maq.com.br/produtos.php?sec=99968&prod=467&titulo=Arado%20de%20Aivecas%20Arraste%20Fixo%20AF%20HD> Fone: (14) 3408-1000
- <https://www.facchini.com.br/produtos>

- <https://www.olx.com.br/brasil?q=carreta%20basculante>
- <https://www.marchesan.com.br/index.php/aar2/>

- https://www.agromercador.ag/?gclid=CjwKCAiA2O39BRBjEiwApB2IkVWm3TQWJQt1Teaqwe4Rb24xSx_pFkbamUlg4GFcmxctW0SQjjGvgxoCEkgQAvD_BwE

- <https://www.mercadolivre.com.br>

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

ANEXO 03 – ART – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – CREA.

ART de Obra ou Serviço

Localizador: LC28725401

1. Responsável Técnico

KELLTON DA SILVA DIAS

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada:

RNP: 26.7654605

Registre: 3070277262-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: BIOFASA - AGRICOLA - EIRELI

Endereço: Rodovia RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12

Complemento: S/N

Cidade: Neves Paulista

Contrato:

Celebrado em: 23/11/2020

Valor: R\$ 1.200,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: 08.953.212/0001-03

Nº:

Bairro: ZONA RURAL

UF: SP

CEP: 15120-000

Vinculação Alt nº:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rodovia RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12

Complemento: S/N

Cidade: Neves Paulista

Data de Início: 23/11/2020

Previsão de Término: 23/11/2021

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: BIOFASA - AGRICOLA - EIRELI

Nº:

Bairro: ZONA RURAL

UF: SP

CEP: 15120-000

Endereço: Rodovia RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12

Complemento: S/N

Cidade: Neves Paulista

Data de Início: 23/11/2020

Previsão de Término: 23/12/2020

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: BIOFASA - AGRICOLA - EIRELI

Nº:

Bairro: ZONA RURAL

UF: SP

CEP: 15120-000

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

Fornecimento

Quantidade

4,00000

Unidade

unidade

(Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART)

5. Observações

ELABORAÇÃO DE ESTUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS DA EMPRESA CONTRATANTE PARA O PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

6. Declarag^oes

Classeja Compromissória: qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao Crea-SP, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declararam concordar.

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS
DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

Impresso em: 24/11/2020 08:05:59

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

[bb.com.br] - Boleto gerado pelo sistema MPAG. 24/11/2020 08:07:18

INSTRUÇÕES:

CREASP: 5070277262

Imprimir e anexar o respectivo extrato de receita a este boleto.

BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.

A quitacão do título ocorre após a compensação bancária.

Depósito/transfência não serão aceitos para quitacão.

Pagamento a menor implica inadimplência.

Não pagar após o vencimento.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Física.

Clique aqui e pague este boleto através do Auto Atendimento Pessoa Jurídica.

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02802.718029 01447.917178 4 8458000008878				Recibo do Pagador
Nome do Pagador							
KELLTON DA SILVA DIAS CPF/CNPJ: 346.951.148-95							
RUA SEBASTIAO DE BRITO SILVA 241 PARQUE RESIDENCIAL DA FRATE, SAO JOSE DO RIO PRETO -SP CEP:15062105							
Sagoina/Brasil							
Número do Documento		4 Dígitos	Dia da Vt. Emissa	Vl. do Documento	1-1 Vl. da Paga		
28027180201447917		28027180201447917	03/12/2020	88,78			
Nome do Banco Atº CPF/CNPJ Endereço							
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77							
AV BRIGADEIRO FARIA LIMA 1059 , SAO PAULO - SP CEP: 1452002							
Apeira Atº Documento de Identidade		Autenticação Mecânica					
1897-0 / 70824-0							

BANCO DO BRASIL		001-9	00190.00009 02802.718029 01447.917178 4 8458000008878				
Local de Emissao							
PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO ATÉ O VENCIMENTO							
Nome do Pagador							
CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E CPF/CNPJ: 60.985.017/0001-77							
Data do Documento		4 Dígitos	Após o DUC	Acaba	Data do Processamento	Data de Vencimento	
24/11/2020		28027180201447917	DS	N	24/11/2020	03/12/2020	
Data do Juros		Último	Após o	Quartal	Mes	Número do Documento	
28027180201447917		17	R\$		88,78	1897-0 / 70824-0	
Informações de Terceiros Incluídos no Documento							
CREASP: 5070277262 Imprimir e anexar o respectivo extrato de receita a este boleto. BOLETOS EMITIDOS APOS AS 22H, PAGAR APOS AS 8H DO DIA UTIL SEGUINTE.							
A quitacão do título ocorre após a compensação bancária. Depósito/transf. erência não serão aceitos para quitacão. Pagamento a menor implica inadimplê ncia. Não pagar após o vencimento.							
Nome do Pagador		Autenticação Mecânica					
KELLTON DA SILVA DIAS CPF/CNPJ: 346.951.148-95							
RUA SEBASTIAO DE BRITO SILVA 241 PARQUE RESIDENCIAL DA FRATE,							
SAO JOSE DO RIO PRETO-SP CEP:15062105							
Sagoina/Brasil							
Código do Boleto		Ficha de Compensação					



K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais

 Bradesco Net Empresa	Comprovante de Transação Bancária Boletos de Cobrança Data da operação: 24/11/2020 - 09h08 N° de controle: 569.635.785.218.901.988 Documento:		
Conta de débito: Agência: 2825 Conta: 0029570-1 Empresa: CABENISA SERVICOS A. A. M. EIRELI CNPJ: 026.136.263/0001-16			
Código de barras: 00190 00009 02802 718029 01447 917178 4 8458000008878 Banco destinatário: 001-BANCO DO BRASIL S.A. Razão Social: CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E Beneficiário: Nome Fantasia: CONSELHO REG DE ENGENHARIA E AGRONO DO E Beneficiário: CPF/CNPJ Beneficiário: 060.985.017/0001-77 Nome do Pagador: KELLTON DA SILVA DIAS CPF/CNPJ do Pagador: 346.951.148-95 Razão Social Sacador: Não Informado Avaliista: CPF/CNPJ Sacador: Não Informado Avaliista: Instituição Recebedora: 237 - BANCO BRADESCO S.A. Data de vencimento: 03/12/2020 Valor do Documento: R\$ 88,78 Desconto: R\$ 0,00 Abatimento: R\$ 0,00 Bonificação: R\$ 0,00 Multa: R\$ 0,00 Juros: R\$ 0,00 Valor total: R\$ 88,78 Data de débito: 24/11/2020 Descrição: Art			
SAC - Serviço de Apoio ao Cliente: Até Bradesco: 0800 704 8383 Deficiente Auditivo ou de Fala: 0800 722 0099 Cancelamentos, Reclamações e Informações. Atendimento 24 horas, 7 dias por semana.			Demais telefones consulte o site Fale Conosco
Ouvidoria: 0800 727 9933 Atendimento de segunda a sexta-feira, das 8h às 18h, exceto feriados.			

K. Dias Engenharia

Perícias Técnicas de Engenharia e Avaliações Patrimoniais



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

1
Solicitante: Biofasa Usina de Biodiesel e Serviços a Agricultura LTDA.

Objetivo: Laudo Técnico de Avaliação. (Valor de Mercado).

Denominação: Fazenda Boa Vista da Cachoeira.

Imóvel: Área rural total – 87,36,00 (hectares) – 36,2107 (alqueires).

Distrito e Município: Neves Paulista – SP, Comarca de Mirassol – SP.

Título: Matrícula nº 5.922 Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol-SP.

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São José do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

2

REF.: ESTUDOS DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL RURAL *LAUDO DE AVALIAÇÃO PARTICULAR FAZENDA BOA VISTA DA CACHOEIRA.*

Conforme solicitação de perícia particular foi realizada análises do referido imóvel epigrafado acima, na data de 16 de novembro de 2020 e seguintes dias.

O objetivo deste trabalho é de demonstrar valor correto (custo) ao imóvel para qual foi solicitada a perícia, sendo este laudo (Relatório técnico elaborado por Perito Judicial Técnico em Transações Imobiliárias) em conformidade com as normas, com propósito de identificar o valor de um bem, tendo o mesmo, amparo legal das normas, esta desempenha o papel de guia, indicando os procedimentos gerais.

Na elaboração deste trabalho foram utilizados dados e informações fornecidos por terceiros, na forma de documentos e entrevistas verbais. As estimativas utilizadas neste processo estão baseadas nos documentos e informações, os quais incluem, entre outros, os seguintes:

§ Matrícula nº 5.922 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Mirassol-SP.

§ Os honorários profissionais ao profissional da APEJESP, não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste relatório.

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São José do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

3

§ No presente relatório assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão contidas no referido laudo pericial.

§ No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório, são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

§ O trabalho do Perito avaliador credenciado pela APEJESP foi desenvolvido unicamente para uso do solicitante visando obter valor do bem imóvel.

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação.

Avaliações Rurais

- ✓ Fazendas, sítios e chácaras

Neste caso específico a avaliação será de imóvel rural (Fazenda Boa Vista do Cachoeirão).

Introdução.

Biofasa Usina de Biodiesel e Serviços a Agricultura LTDA, empresa inscrita no CNPJ nº 08.953.212/0001-03 com sede na Rodovia Vicinal Neves Paulista a Miraluz KM 12, CEP 15.120-000 cidade de Neves Paulista.

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

4

A região onde se encontra Fazenda Boa Vista da Cachoeira – conhecida como “**região agropecuária do noroeste paulista**”, que em sua porção paulista abrange 36,2107 (alqueires), que em sua maioria apresenta área com plantio de cana, e seringal, não sabendo o especificado exato de área de cada cultura in loco.

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Versa o presente trabalho sobre a elaboração do Laudo Técnico Pericial, que tem como objetivo a avaliação do seguinte imóvel:

- Imóvel de uso rural, denominado "**Fazenda Boa Vista da Cachoeira**", contendo área de 36,2107 (alqueires), situada no Município de Neves Paulista, Comarca Mirassol-SP. (matrícula anexa)

METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizada a metodologia descrita a seguir:

MÉTODO COMPARATIVO DIRETO

Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes. São selecionados alguns elementos de pesquisa de imóveis similares em oferta ou negociados e opiniões de corretores e imobiliárias, e com base nestes dados determina-se o valor unitário a ser aplicado.

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

5

VISTORIA

O vertente imóvel rural vistoriado denominado "**Fazenda Boa Vista da Cachoeira**, contendo área de 36,2107 (alqueires)

O acesso ao imóvel é feito, pela Rodovia SP-310, próximo a cidade de Neves Paulista onde o acesso a Fazenda se faz por trecho de estrada de terra batida.

Rodovias que circundão o município de Neves Paulista são:

- **Rodovia** Miguel Penhalves Martins
- **Rodovia** Floriano Rodrigues Martinez
- **Vicinal** Manoel Abrantes da Silva
- Estrada Municipal Monte Aprazivel

Neves Paulista é um município brasileiro do estado de São Paulo. Localiza-se a uma latitude 20°50'46" sul e a uma longitude 49°37'47" oeste, estando a uma altitude de 549 metros. A cidade tem uma população de 8.772 habitantes (IBGE/2010). Neves Paulista pertence à Microrregião de Nhandeara.

A região onde se encontra a propriedade Rural é localizada no noroeste do estado de São Paulo; localização geográfica estratégica, pertencente a uma região bastante irrigada por rios e seus afluentes como córregos e nascentes.

A região tem sua economia baseada totalmente na agropecuária, tendo como a Cana de açúcar e a borracha como cultura, produção de gado de corte dentre outras, como suas principais atividades.

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

6

A propriedade possui um relevo de topografia ondulada e plana e os recursos hidrográficos são abundantes na parada do imóvel.

A infraestrutura pública disponível no local compõe-se rede de energia elétrica, serviços de manutenção das estradas e sendo também servido por companhias de transportes próximo ao local.

Sobre infraestruturas particulares na propriedade existem várias, dentre elas um barracão, poço artesiano com caixa d'água metálica, 2 casas. Edificações antigas já com desgastes aparentes em sua estrutura, que ao serem avaliadas serão submetidas a depreciação.

As estradas para se chegar à propriedade estão em bom estado de conservação e manutenção, tanto a asfáltica, como a de terra batida.

Localização para questão de agregar valores ao imóvel:

A propriedade encontra-se em uma região de grande potencial econômico, além de ficar muito próxima da cidade.

A região periférica possui uma localização privilegiada para o escoamento da produção, onde a malha viária é de importância vital para o desenvolvimento sócio econômico do município, pois propicia a comunicação e o escoamento da produção, é dotada e muito próximas as cidades de Mirassol, Jose Bonifácio, Nipoã, Balsamo e Monte Aprazível, as quais são os municípios limítrofes.

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

7

Descrição do imóvel

Área Rural.

Trata-se de uma área rural de formato irregular, constituído pelo levantamento planialtimétrico e matrícula com uma metragem de 36,2107 (alqueires)

Benfeitorias:

Sobre benfeitorias na propriedade existem várias, dentre elas um barracão de tamanho mediano, poço artesiano com caixa d'água metálica, 2 casas. Edificações antigas já com desgastes aparente em sua estrutura, que ao serem avaliadas serão submetidas a depreciação

Características da Região (aspectos físicos gerais)

Ocupação baixa, densidade demográfica (hab./km²): 40,18, sendo o nível sócio econômico é baixo / mediano, onde o que predomina é a atividade agrícola, possui um meio ambiente agradável, aonde é classificado no IDH muito alto.

A proximidade com as cidades proporciona um comércio local próximo, recreação, ensino e cultura, alem de acesso a redes bancárias existentes.

ALGUNS CONCEITOS PARA MELHOR COMPREENSÃO DO LAUDO

Imóvel:

- Bem constituído de terreno e eventuais benfeitorias a ele

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

8

incorporadas. Pode ser classificado como urbano ou rural, neste caso considerado rural, em função da sua localização, uso ou vocação.

Laudo de avaliação:

- Relatório técnico elaborado por engenheiro de avaliações em conformidade com esta norma, com propósito de identificar o valor de um bem.

Perícia:

- Atividade técnica realizada por profissional com qualificação específica, com objetivo de averiguar fatos, verificar o estado de um bem, apurar as causas que motivaram determinado evento, avaliar bens ou direitos.

Avaliação de bens:

- Análise técnica, realizada por Perito de Avaliações, com o objetivo de identificar o valor de um bem, de seus custos, frutos e Direitos, e/ou determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.

- Esta denominação é a determinação técnica do valor quantitativo, qualitativo, ou monetário de um bem, ou de seus rendimentos, frutos, direitos, ou de um empreendimento, para uma data e um lugar determinado.

Bem:

- Tudo aquilo que tem valor, suscetível de utilização ou que pode ser objeto de direito, que integra um patrimônio. Classifica-se em:

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

9

Neste caso é tangível - identificado materialmente (ex.: imóveis, equipamentos, matérias-primas).

Custo:

- Total das despesas diretas e indiretas necessárias a produção, manutenção ou aquisição de um bem, numa determinada data e situação.

Este identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

Valor de Mercado

- Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente

Método Comparativo

- Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra

Aproveitamento eficiente

- Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica na circunvizinhança, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinente

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São José do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

10

Contemporaneidade

- Característica de dados de mercado coletados em período onde não houve variação significativa de valor no mercado imobiliário do qual fazem parte

Fator de classe de capacidade de uso das terras

- Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras

Fator de situação

- Fator de homogeneização que expressa simultaneamente a influência sobre o valor do imóvel rural decorrente de sua localização e condições das vias de acesso

Funcionalidade de benfeitoria

- Grau de adequação ou atualidade tecnológica de uma benfeitoria em função da sua viabilidade econômica no imóvel e na região

Imóvel rural

- Imóvel com vocação para exploração animal ou vegetal, qualquer que seja a sua localização

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

11

Situação do imóvel

- Compreende a localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade

Terra bruta

- Terra não trabalhada, com ou sem vegetação natural

Terra cultivada

- Terra com cultivo agrícola

Terra nua

- Terra sem produção vegetal ou vegetação natural

Valor econômico

- Valor presente da renda líquida auferível pelo empreendimento ou pela produção vegetal, durante sua vida econômica, a uma taxa de desconto correspondente ao custo de oportunidade de igual risco

Ao imóvel por consequências do mau uso ou a má conservação do mesmo podem ocorrer vários fatores que por consequência diminui valor do mesmo os quais estão descritos a seguir:

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

12

Depreciação

- Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

Decrepitude

- Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

Deterioração

- Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequado.

Pedologia regional:

Sobre o solo segue Pedologia da região e explicativos dos quatro os principais tipos de solos caracterizados na região: Latossolos Roxos, Latossolos Vermelho Escuros, Podzólicos Vermelho Escuros e Podzólicos Vermelho Amarelos. Estes solos encontram-se cartograficamente individualizados e também na forma de associações de dois ou mais tipos, dentre os quais incluem-se Solos Litólicos. Vejamos algumas características desse tipo de solo (Relatório Zero da Bacia do São José dos Dourados):

Podzólicos Vermelho Escuros: são solos arenosos, mostrando perfil bem desenvolvido, profundidade mediana (1,5 m a 2,0 m) e horizontes bem demarcados. Originam-se dos arenitos da Formação Santo Anastácio (Grupo Caiuá) e Grupo Bauru, associados a relevo de colinas amplas e médias e restringindo-se à

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

13

porção oeste-noroeste da UGRHI. Apresentam comportamento variável em relação à fertilidade, como resultado das características do material original. Entretanto, respondem bem à aplicação de fertilizantes e corretivos. Permite o uso de máquinas agrícolas sem muitas restrições. São solos suscetíveis à erosão, cuja dimensão do fenômeno será tanto maior quanto mais declivoso for o relevo.

Podzólicos Vermelho Amarelos: constituem, na UGRHI, uma classe de solos arenosos, bem desenvolvidos, com boa drenagem e normalmente ácidos. Originam-se dos sedimentos cretácicos da Bacia Bauru, aparecendo em relevo de colinas amplas, médias ou morrotes alongados e espigões, distribuindo-se, portanto, em praticamente toda a UGRHI do São Jose dos Dourados. Dada a diversidade de situações em que ocorrem e aos atributos de interesse agronômico, torna-se difícil generalizar as qualidades para esta classe como um todo. Em alguns tipos, têm-se limitações relacionadas à suscetibilidade à erosão, crescente em função do aumento de declives. Nos locais de relevo acidentado, têm-se também, a ocorrência da pedregosidade e texturas cascalhosas, o que limita significativamente o seu uso agronômico.

Solos Litólicos: são solos de pequena espessura (20 cm a 40 cm), pouco desenvolvidos, que ocorrem sobre rochas pouco alteradas ou sãs, ou sobre materiais com grande quantidade de cascalho e fragmentos de rocha. Na Bacia, estes solos encontram-se associados e condicionados a relevos movimentados, em posições de encostas muito declivosas, como por exemplo na região das sub-bacias entre o médio e baixo São Jose dos Dourados, ou seja, nos setores de cabeceiras dos afluentes do Rio

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -

14

São José dos Dourados e Ribeirão da Ponte Pensa. Dadas as características gerais, os solos litólicos têm utilização agrícola muito restrita, sendo suas áreas de ocorrência mais indicadas para estabelecimento de locais de preservação das reservas naturais, reflorestamento ou pastagens.

Latossolos Roxos: são solos de textura argilosa a muito argilosa, de perfil normalmente profundo, onde o teor de argila diminui lentamente com o aumento da profundidade. Originam-se da desagregação e alteração dos basaltos da Formação Serra Geral e ocorrem em relevo de colinas amplas. Estes solos possuem grande significado agrícola, pelas suas qualidades naturais ou facilmente adquiridas por meio da aplicação de fertilizantes e corretivos. Associados a relevo suavemente ondulado, com declividade raramente maior do que 7%, apresentam boa resistência à erosão (exceto em declives maiores que 3%). Associada aos latossolos roxos, observa-se com muita freqüência a ocorrência localizada (normalmente nos locais onde o relevo é mais movimentado) da terra roxa estruturada, que se distingue dos primeiros pela sua estruturação interna.

Latossolos Vermelho Escuros: são solos arenosos, muito profundos, cujos horizontes são pouco diferenciados, observando-se teores de argila no horizonte B entre 16% e 85%. Originam-se da alteração do substrato arenítico do Grupo Bauru associado com basaltos da Formação Serra Geral, predominando em áreas significativas da sub-bacia do baixo São José dos Dourados. São solos habitualmente espessos que favorecem o lavradio e a drenagem interna; entretanto, são muito heterogêneos em relação à fertilidade e à textura pelo variável conteúdo em argila, o que resulta em apreciável disparidade quanto à infiltração e à

Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com



APEJESP

Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matricula: - 1509 -

15

capacidade de retenção de água e nutrientes. Em declives superiores a 3%, apresentam risco de erosão. Em geral respondem bem à aplicação de fertilizantes e corretivos que, associado às outras características citadas e ao fato de ocorrerem em relevos planos e ondulados suaves, são fatores determinantes para o uso intenso e extenso em várias culturas na área da UGRHI.

UNIDADE DE MEDIDA DE SUPERFÍCIES

Medidas de Superfícies

Área		
Multiplique o Número de	Por	Para obter o equivalente em
Are	100	metros quadrados
Acres	4.047	metros quadrados
Acres	0,4047	Hectares
Hectares	10.000	metros quadrados
alqueires paulistas	2,42	Hectares
alqueires mineiros	4,84	Hectares
alqueires baianos	9,68	Hectares
alqueires do norte	2,72	Hectares

Alqueire - unidade de medida de superfície agrária equivalente em Minas Gerais, Rio de Janeiro e Goiás a 10.000 braças quadradas (4,84 hectares), e em São Paulo a 5.000 braças quadradas (2,42 hectares).

Hectare = de hect (o) mais are - unidade de medida agrária, equivalente a 100 ares ou 1 hectômetro quadrado.

$$1 \text{ alqueire Goiano} = 48.400\text{m}^2 = 4,84 \text{ ha}$$

$$1 \text{ alqueire Paulista} = 24.200\text{m}^2 = 2,42 \text{ ha}$$

$$1 \text{ alqueire do Norte} = 27.225\text{m}^2 = 2,72 \text{ ha} *$$

$$1 \text{ alqueire Baiano} = 96.800\text{m}^2 = 9,68 \text{ ha}$$

$$1 \text{ alqueirão*} = 193.600\text{m}^2 = 19,36 \text{ ha} - \text{Estado de Cabrália}**$$

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -

16

1 alqueire Mineiro = 48.400m² = 4,84

Alqueirão - é a medida utilizada em uma região que compreende o Estado de Cabrália (hipotético). É equivalente a 4 alqueires mineiros tradicionais. Cabrália seria fruto da divisão do extremo sul da Bahia e norte-nordeste de Minas Gerais, uma idéia dos tempos do Império. Nesta região usa-se também a medida de 80 medidas de milho como 1 'alqueirim' equivalente também a 48.400m².

Alqueire pode ainda ser unidade de medida de capacidade para secos, equivalente a 36,27 litros ou a quatro 'quartas'. E também, no Pará, usa-se como medida de capacidade correspondente a dois paneiros ou a cerca de 30 quilos.

Tarefa - medida agrária constituída por terras destinadas à cana de açúcar e que no CE equivale a 3.630m², em AL e em SE a 3.052m² e na Bahia a 4.356m².

Braça - do latim brachia - plural de brachin (braço). Antiga unidade de medida de comprimento, equivalente a 10 palmos ou seja 2,2ms (Brasil). Palmo = 8 polegadas = 22 cm. Braça também é unidade de comprimento do sistema Inglês equivalente a cerca de 1,8ms.

Avaliação

Para calcularmos o justo e real valor de mercado do imóvel avaliado devemos considerar o que há na propriedade na atualidade, objetivando assim a avaliação na forma seguinte:

- Valor da Área (V.a.)
- Valor Total (V.t.)

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

17

O valor da Área rural é calculado da seguinte forma:

(V.a.) => valor da Área.

(V.u.) => valor unitário (alqueire).

(A.t.) => Área total.

V.a. = A.t. x V.u. (expressão matemática utilizada para calcularmos)

Caso haja necessidade de converter **alqueires (alq) em hectares (ha) ou vice e versa**, será utilizada a tabela acima de conversão.

(Q. alq.) => quantidade de alqueire

(Q. ha,) => quantidade de hectares

(Q. alq.) = (Q.ha.) / por 2.42ha(medida do alqueire paulista)

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

18

Conclusão

Diante do exposto concluo que, o justo e real valor de mercado do referido imóvel rural avaliado, *considerando a terra vistoriada in loco, cultura existente, acesso e recursos hídricos*, na data de hoje, novembro de 2020 é de **R\$3.490.711,48 (três milhões, quatrocentos e noventa mil, setecentos e onze reais e quarenta e oito centavos)**.

Vale ressaltar, que os valores fixados no presente laudo são atuais e sujeito a alterações futuras, sendo oportuno lembrar que, atualmente, encontram-se empresas na região que exploram a atividade vinda do campo, consequentemente, os preços tendem a sofrer ligeiras oscilações positivas.

Nada mais havendo a informar, encerro o presente trabalho onde segue anexas fotos do imóvel rural avaliado, como também planilha de avaliação, gráfico de homogeneização e documentos.

O presente trabalho foi realizado em 30 laudas, todas enumeradas, sendo a página seguinte datada e assinada.

Coloco-me à sua inteira disposição para qualquer outro esclarecimento que se fizer necessária e subscrevo-me mui,

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

19

Atenciosamente,

São José do Rio Preto-SP, 23 de novembro de 2020.

JOAO CARLOS LOURENÇO JUNIOR

APEJESP – 1509 –

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

20

PLANILHA DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

“Fazenda Boa Vista do Cachoeirão” é constituído de uma área de 36,2107 (alqueires) no município de Neves Paulista, comarca de Mirassol-SP.

VALOR DO ALQUEIRE

Pesquisa de mercado

- ✓ “1” Fonte: João Antônio Oliveira da Silva - Corretor Fazenda (17 – 99651-3125)

Valor alqueire: (V.alq.) R\$100.000,00 (opinião)

- ✓ “2” Fonte: Matheus Furia Buzetti (empresa Multifazendas) (17) 99748-3578

Valor alqueire (V.alq.) R\$90.000,00 (opinião)

- ✓ “3” Fonte: Osvaldo Rodrigues da Silva, vulgo “Mineiro” Corretor Fazenda (17) 99785-1085

Valor alqueire:(V.alq.) R\$95.000,00 (opinião)

- ✓ “4” Fonte: Imobiliária Bissoli (17) 3422-8800

Valor alqueire: (V.alq.) R\$100.000,00 (opinião)

- ✓ “5” Fonte: Welson Brandão - Corretor fazenda (17) 98133-5019

Valor alqueire: (V.alq.) R\$97.000,00 (opinião)

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

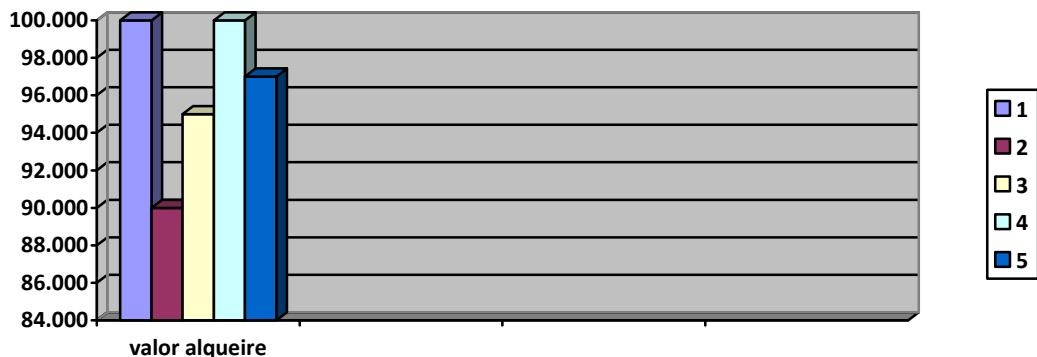
**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

21

Valor do alqueire da gleba de terras “Fazenda Boa Vista do Cachoeirão” homogeneizado é de R\$ 96.400,00 (*Noventa e seis mil e quatrocentos reais*). **anexo 1.**

OBS: todos os valores foram obtidos sob os alqueires da região em questão e as benfeitorias informadas e foram fornecidas por imobiliárias, consultores e Corretores Imobiliários sobre imóveis rurais.

Anexo 1:



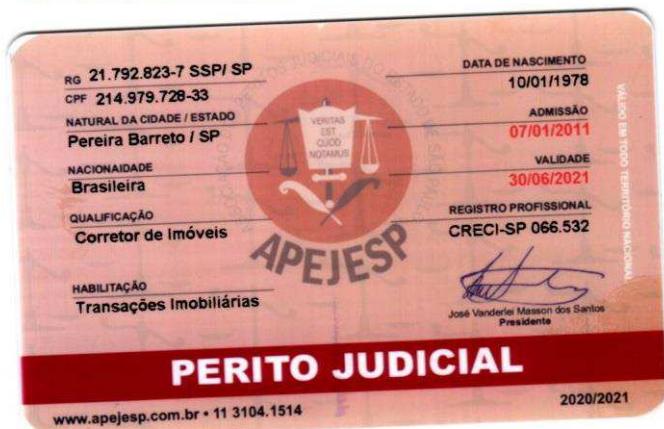
**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São José do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

22



*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

23

DOCUMENTOS

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matricula: - 1509 -**

24

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao lourenco peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

25

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIÃO DE NOTAS
POLONI - SP
COMARCA DE MONTE APRAZÍVEL - ESTADO DE SÃO PAULO
TABELIÃO CARLOS ROBERTO CANEVASSI

Livro nº148 - Páginas 073/074 - Primeiro Traslado

ESCRITURA DE COMPARCIMENTO QUE FAZEM YVONE SPOLON ZILOCCHI E BIOFASA – AGRÍCOLA LTDA, COMO ABAIXO SE DECLARAM, A SABER.

SAIBAM quantos esta pública escritura de comparecimento virem que, aos vinte e cinco (25) dias do mês de março, do ano de dois mil e quatorze (2014), nesta cidade de Poloni, comarca de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, em Cartório, às 17:00 horas, perante mim Tabelião, compareceram como outorgantes declarantes: 1-) Yvone Spolon Zilocchi, professora e agricultora, portadora da cédula de identidade RG.nº2.995.215-3-SSP/SP, inscrita no CPF.nº028.305.318-68, brasileira, viúva, residente e domiciliada na Rua Bartira, nº485, Bairro Pardizes, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e, 2-) Biofasa – Agrícola Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Rodovia Neves Paulista à Miraluz km 12, Sítio Santo Antônio, no município de Neves Paulista, Estado de São Paulo, com Contrato Social devidamente arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP., sob NIRE 35221348009, em sessão de 07 de maio de 2007 e última alteração contratual arquivada sob nº143.612/12-8 em seção de 24 de abril de 2.012, inscrita no CNPJ/MF, sob nº08.953.212/0001-03, com Inscrição Estadual sob nº473.007.904.114, neste ato representada pelo sócio, Orlando Troiano, empresário, portador da cédula de identidade RG.nº6.454.016SSP/SF., inscrito no CPF.nº736.750.248-49, brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua da Saudade, nº731, centro, na cidade de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, cujos documentos ficam arquivados nesta serventia, na pasta nº05, sob nº013, pessoas conhecidas de mim Tabelião, mediante os documentos apresentados, do que dou fé. E, perante mim, pelos outorgantes declarantes, falando cada um por sua vez, a segunda na forma representada, me foi dito o seguinte:- 1-) que a primeira outorgante declarante Yvone Spolon Zilocchi, procedeu a notificação extrajudicial, conforme Certidão Positiva de Notificação, emitida pelo Oficial de Registro de Títulos e Documentos da cidade e comarca de Monte Aprazível, Estado de São Paulo, datada de 13 de março de 2.014, a qual notificou o Banco do Brasil S/A, através de seu representante, a comparecer perante este Cartório de Notas, desta cidade de Poloni, Estado de São Paulo, no dia 25 de março de 2.014, às 15:00 horas, para prestar anuência na Escritura Pública de Venda e Compra a ser lavrada pela primeira outorgante declarante Yvone Spolon Zilocchi em favor da segunda outorgante declarante Biofasa – Agrícola Ltda, tendo como objeto a venda da totalidade do imóvel rural constante da matrícula 5.922 do Cartório de Registro de Imóveis da comarca de Mirassol, Estado de São Paulo; 2-) ambos os outorgantes declarantes, a segunda na forma representada, compareceram nesta Serventia em data de hoje, às 15:00 horas e aqui permaneceram até

RUA CANDIDO POLONI, 296 - CENTRO
POLONI - SP CEP 15.550-000
FONE/FAX: (17) 38891528

Barcode: 35447100314963

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -

26

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO				JUCESP Junta Comercial do Estado de São Paulo																																								
CERTIDÃO SIMPLIFICADA																																												
CERTIFICAMOS QUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTAM DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS NESTA JUNTA COMERCIAL E SÃO VIGENTES NA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.																																												
SE HOUVER ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, ESTA CERTIDÃO PERDERÁ SUA VALIDADE.																																												
A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO E A EXISTÊNCIA DE ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, SE HOUVER, PODERÃO SER CONSULTADAS NO SITE WWW.JUCESPOLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DO DOCUMENTO.																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">EMPRESA</th> </tr> <tr> <th>NIRE</th> <th>REGISTRO</th> <th>DATA DA CONSTITUIÇÃO</th> <th>PERÍODO DE ATIVIDADES</th> <th>PRAZO DE VIGÊNCIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>35601890191</td> <td></td> <td>16/10/2017</td> <td>02/05/2007</td> <td>PRAZO INDETERMINADO</td> </tr> <tr> <td colspan="2">NOME COMERCIAL: BIOFASA - AGRICOLA - EIRELI</td> <td colspan="2"></td> <td>TIPO JURÍDICO: EIRELI</td> </tr> <tr> <td>CNPJ:</td> <td>ENDERECO:</td> <td>NÚMERO:</td> <td>COMPLEMENTO:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>08.953.212/0001-03</td> <td>RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12,</td> <td>S/N</td> <td>S. STOANTONIO</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BAIRRO:</td> <td>MUNICÍPIO:</td> <td>UF:</td> <td>CEP:</td> <td>MESAL:</td> </tr> <tr> <td>ZONA RURAL</td> <td>NEVES PAULISTA</td> <td>SP</td> <td>15120-000</td> <td>R\$ 110.000,00</td> </tr> </tbody> </table>						EMPRESA				NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	PERÍODO DE ATIVIDADES	PRAZO DE VIGÊNCIA	35601890191		16/10/2017	02/05/2007	PRAZO INDETERMINADO	NOME COMERCIAL: BIOFASA - AGRICOLA - EIRELI				TIPO JURÍDICO: EIRELI	CNPJ:	ENDERECO:	NÚMERO:	COMPLEMENTO:		08.953.212/0001-03	RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12,	S/N	S. STOANTONIO		BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:	MESAL:	ZONA RURAL	NEVES PAULISTA	SP	15120-000	R\$ 110.000,00
EMPRESA																																												
NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	PERÍODO DE ATIVIDADES	PRAZO DE VIGÊNCIA																																								
35601890191		16/10/2017	02/05/2007	PRAZO INDETERMINADO																																								
NOME COMERCIAL: BIOFASA - AGRICOLA - EIRELI				TIPO JURÍDICO: EIRELI																																								
CNPJ:	ENDERECO:	NÚMERO:	COMPLEMENTO:																																									
08.953.212/0001-03	RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12,	S/N	S. STOANTONIO																																									
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:	MESAL:																																								
ZONA RURAL	NEVES PAULISTA	SP	15120-000	R\$ 110.000,00																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">OBJETO SOCIAL</th> </tr> <tr> <td colspan="6">SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA CULTIVO DE MILHO CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR CULTIVO DE AMENDOIM CULTIVO DE SERINGUEIRA EXISTEM OUTRAS ATIVIDADES</td> </tr> </thead> </table>						OBJETO SOCIAL						SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA CULTIVO DE MILHO CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR CULTIVO DE AMENDOIM CULTIVO DE SERINGUEIRA EXISTEM OUTRAS ATIVIDADES																																
OBJETO SOCIAL																																												
SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA CULTIVO DE MILHO CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR CULTIVO DE AMENDOIM CULTIVO DE SERINGUEIRA EXISTEM OUTRAS ATIVIDADES																																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">TITULAR E ADMINISTRADOR</th> </tr> <tr> <th>NOME</th> <th>ENDERECO</th> <th>NÚMERO</th> <th>COMPLEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MARCOS FRANCISCO JULIO</td> <td>RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12</td> <td>S/N</td> <td>S. STOANTONIO</td> </tr> <tr> <td>BAIRRO:</td> <td>MUNICÍPIO:</td> <td>UF:</td> <td>CEP:</td> </tr> <tr> <td>ZONA RURAL</td> <td>NEVES PAULISTA</td> <td>SP</td> <td>15120-000</td> </tr> <tr> <td>CPF:</td> <td>CARGO:</td> <td colspan="3">QUANTIDADE: 02/01</td> </tr> <tr> <td>080.692.548-58</td> <td>TITULAR E ADMINISTRADOR</td> <td colspan="3"></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>						TITULAR E ADMINISTRADOR				NOME	ENDERECO	NÚMERO	COMPLEMENTO	MARCOS FRANCISCO JULIO	RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12	S/N	S. STOANTONIO	BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:	ZONA RURAL	NEVES PAULISTA	SP	15120-000	CPF:	CARGO:	QUANTIDADE: 02/01			080.692.548-58	TITULAR E ADMINISTRADOR												
TITULAR E ADMINISTRADOR																																												
NOME	ENDERECO	NÚMERO	COMPLEMENTO																																									
MARCOS FRANCISCO JULIO	RODOVIA NEVES PAULISTA A MARILUZ, KM 12	S/N	S. STOANTONIO																																									
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:																																									
ZONA RURAL	NEVES PAULISTA	SP	15120-000																																									
CPF:	CARGO:	QUANTIDADE: 02/01																																										
080.692.548-58	TITULAR E ADMINISTRADOR																																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">FILIAIS</th> </tr> <tr> <th>NIRE</th> <th>ENDERECO</th> <th>NÚMERO</th> <th>COMPLEMENTO</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>35904296813</td> <td>ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA MONTE APRAZIV</td> <td>S/N</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BAIRRO:</td> <td>MUNICÍPIO:</td> <td>UF:</td> <td>CEP:</td> </tr> <tr> <td>ZONA RURAL:</td> <td>MONTE APRAZIVEL</td> <td>SP</td> <td>15150-000</td> </tr> <tr> <td>NIRE</td> <td>ENDERECO</td> <td>NÚMERO</td> <td>COMPLEMENTO</td> </tr> <tr> <td>35904296821</td> <td>SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA</td> <td>S/N</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BAIRRO:</td> <td>MUNICÍPIO:</td> <td>UF:</td> <td>CEP:</td> </tr> </tbody> </table>						FILIAIS				NIRE	ENDERECO	NÚMERO	COMPLEMENTO	35904296813	ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA MONTE APRAZIV	S/N		BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:	ZONA RURAL:	MONTE APRAZIVEL	SP	15150-000	NIRE	ENDERECO	NÚMERO	COMPLEMENTO	35904296821	SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA	S/N		BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:							
FILIAIS																																												
NIRE	ENDERECO	NÚMERO	COMPLEMENTO																																									
35904296813	ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA MONTE APRAZIV	S/N																																										
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:																																									
ZONA RURAL:	MONTE APRAZIVEL	SP	15150-000																																									
NIRE	ENDERECO	NÚMERO	COMPLEMENTO																																									
35904296821	SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA	S/N																																										
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	UF:	CEP:																																									
<p>Documento Gratuito Proibida a Comercialização</p> <p style="text-align: right;">Página 1 de 2</p>																																												
<table border="1"> <tr> <td>PONTE NOVA</td> <td>NIHANDEARA</td> <td>UF</td> <td>15190-000</td> </tr> </table>						PONTE NOVA	NIHANDEARA	UF	15190-000																																			
PONTE NOVA	NIHANDEARA	UF	15190-000																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO</th> </tr> <tr> <th>DATA</th> <th>NÚMERO</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>16/10/2017</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3">TRANSFORMADA DE NIRE 35221348009.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">FILIAL MANTIDA: FILIAL NIRE 35904296813, SITUADA A ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA MONTE APRAZIV, S/N, ZONA RURAL, MONTE APRAZIVEL - SP, CEP 15150-000, COM OBJETO DESTACADO DE: CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR, CULTIVO DE AMENDOIM, CULTIVO DE SERINGUEIRA E SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">FILIAL MANTIDA: FILIAL NIRE 35904296821, SITUADA A SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA, S/N, PONTE NOVA, NIHANDEARA - SP, CEP 15190-000, COM OBJETO DESTACADO DE: CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR, CULTIVO DE AMENDOIM, CULTIVO DE SERINGUEIRA E SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA.</td> </tr> <tr> <td colspan="3">FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35601890191 DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 21/08/2020</td> </tr> </tbody> </table>						ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO			DATA	NÚMERO		16/10/2017			TRANSFORMADA DE NIRE 35221348009.			FILIAL MANTIDA: FILIAL NIRE 35904296813, SITUADA A ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA MONTE APRAZIV, S/N, ZONA RURAL, MONTE APRAZIVEL - SP, CEP 15150-000, COM OBJETO DESTACADO DE: CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR, CULTIVO DE AMENDOIM, CULTIVO DE SERINGUEIRA E SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA.			FILIAL MANTIDA: FILIAL NIRE 35904296821, SITUADA A SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA, S/N, PONTE NOVA, NIHANDEARA - SP, CEP 15190-000, COM OBJETO DESTACADO DE: CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR, CULTIVO DE AMENDOIM, CULTIVO DE SERINGUEIRA E SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA.			FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35601890191 DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 21/08/2020																				
ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO																																												
DATA	NÚMERO																																											
16/10/2017																																												
TRANSFORMADA DE NIRE 35221348009.																																												
FILIAL MANTIDA: FILIAL NIRE 35904296813, SITUADA A ESTRADA MUNICIPAL QUE LIGA MONTE APRAZIV, S/N, ZONA RURAL, MONTE APRAZIVEL - SP, CEP 15150-000, COM OBJETO DESTACADO DE: CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR, CULTIVO DE AMENDOIM, CULTIVO DE SERINGUEIRA E SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA.																																												
FILIAL MANTIDA: FILIAL NIRE 35904296821, SITUADA A SITIO NOSSA SENHORA APARECIDA, S/N, PONTE NOVA, NIHANDEARA - SP, CEP 15190-000, COM OBJETO DESTACADO DE: CULTIVO DE MILHO, CULTIVO DE CANA-DE-AÇÚCAR, CULTIVO DE AMENDOIM, CULTIVO DE SERINGUEIRA E SERVIÇO DE PREPARAÇÃO DE TERRENO, CULTIVO E COLHEITA.																																												
FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35601890191 DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 21/08/2020																																												
<p style="text-align: center;">    Certidão Simplificada. Documento emitido por GISELA SIMONE CESCHIN, Secretária Geral da Jucesp. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade desse documento quando visualizado diretamente no portal www.jucespoline.sp.gov.br/sisjus o número de autenticidade 136775879, validade: 22 de agosto de 2020 às 15:40:25. </p>																																												

Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

27

FOTOS IMÓVEL

*Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São José do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com*



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

28



Fotos: vista estrada de acesso e seringal em produção.



Fotos: vista canavial e pastagem

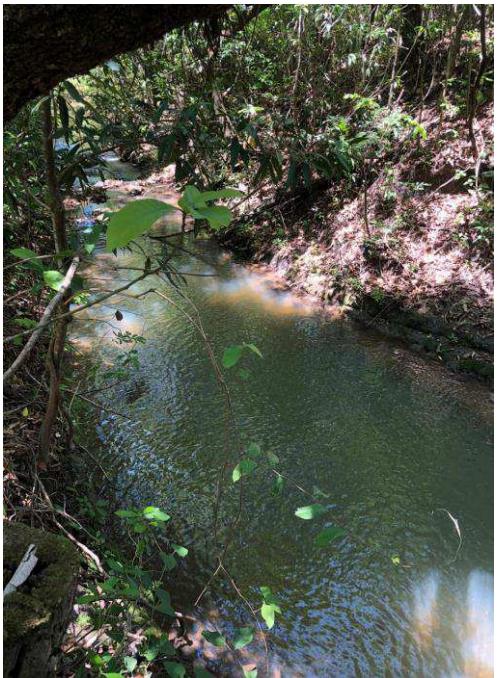
**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São José do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

*Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -*

29



Fotos: vista canavial e córrego.



Fotos: casas propriedade imóvel fazenda Bela Vista do Cachoeirão.

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**



APEJESP

**Perito Judicial: João Carlos Lourenço Junior
Matrícula: - 1509 -**

30



Fotos: vista barracão e caixa d'água poço artesiano.

**Av. Juscelino K. Oliveira 5.000 - Iguatemi B. sala 408 -fone: (17) 99105-8731
São Jose do Rio Preto, SP- Brasil, e-mail: joao_lourenco_peritojudicial@hotmail.com**