

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

de **(1) GUILHERME ITIMURA**, produtor rural pessoa física, inscrita sob o CPF nº 061.487.849-71 e **(2) G ITIMURA PRODUÇÃO AGRÍCOLA – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.582.261/0001-00, ambos com sede na Rodovia Br 267 S/N, no município de Nova Andradina – Mato Grosso do Sul, com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul, ora denominadas em conjunto “Guilherme Itimura”, “Recuperandas” ou simplesmente “ITIMURA”.

PRJ. O Plano de Recuperação Judicial é apresentado nos autos do Processo nº 0801905-60.2025.8.12.0021, em trâmite perante a 4ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Três Lagoas - TJMS.

Nova Andradina/MS, 02 de maio de 2025

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente documento é apresentado pelas Recuperandas e consiste no Plano de Recuperação Judicial que especifica as cláusulas, termos e condições pelas quais as Recuperandas apresentam seu plano de reestruturação operacional e propõem a quitação de suas obrigações financeiras aos credores sujeitos ao processo de recuperação judicial. O PRJ tem como objetivos:

- a. **Preservação da Atividade Econômica e Social.** Demonstrar e garantir a soerguimento das Recuperandas como fonte geradora de empregos e renda, tributos e riquezas.
- b. **Causas da Crise.** Explicação e entendimento das origens concretas da crise econômica e financeira que atinge as Recuperadas, e que levaram a solicitar o auxílio da Recuperação Judicial.



- c. **Interesse dos Credores.** Atender aos interesses dos credores no que tange a liquidação dos créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, conforme os meios de pagamentos estabelecidos neste Plano.
- d. **Reversão da Crise Econômica e Financeira.** Permitir a suspensão do estado de crise vivenciado pelas Recuperandas, através da reestruturação do fluxo de caixa e do seu resultado econômico, além de viabilizar a empresa e promover a geração de caixa a serviço do pagamento da dívida concursal e extraconcursal.
- e. **Viabilidade das Recuperandas.** Apresentar as premissas, meios e formas de viabilização das Recuperandas. As condições estabelecidas neste Plano foram desenvolvidas com base no Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira (Anexo I).

O Plano de Recuperação está dividido em cinco capítulos. Primeiro capítulo apresenta as condições iniciais. O segundo capítulo é destinado a regras e definições de termos, siglas e expressões adotados ao longo do documento, o Capítulo 3 tem por objetivo contextualizar o histórico da Recuperanda, abortar as origens da crise e pormenorizar os meios de recuperação serem adotados. As condições e propostas de pagamento dos créditos concursais estão descritos nos Capítulos 4, onde elenca de forma concreta e objetiva o plano de pagamento a todos os credores, obedecendo a origem, classificação e particularidade de cada crédito. Por fim o Capítulo 5 define as condições gerais do Plano de Recuperação e resolução de eventuais conflitos.

Este documento possui dois anexos: (1) Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro e (2) Laudo de Ativos Imobilizados das Recuperandas.

2 DEFINIÇÕES E REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

2.1 Definições

Os termos e expressões utilizados em letras maiúsculas ou não, sempre que mencionados, terão os significados que aqui lhes são atribuídos, sem prejuízo de que outros termos e expressões possam ser definidos no corpo deste documento. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, em negrito ou não, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. São eles:

- 2.1.1. **“Administrador Judicial” ou “AJ”:** Conforme nomeação pelo MM Juízo da Recuperação (nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação de Empresas), que nomeou WBN Perícias Ltda, com sede na Rua João Carrato, n.

1002, CEP 79.601-011, Centro, Três Lagoas/MS, (67) 99965-1520, wbnpericias@gmail.com.

- 2.1.2. **“Aprovação do Plano”**: Significa a aprovação, da versão do plano de recuperação judicial que for apreciada, por parte dos credores, em assembleia geral de credores ou mediante a concessão da recuperação judicial pelo MM Juízo da recuperação, nos termos dos Artigos 45 ou 58 da LRE. A aprovação do plano poderá ser na forma exata tal como apresentada, ou com quaisquer modificativos e alterações que venham a ser propostos pela Recuperanda ou pelos credores.
- 2.1.3. **“Assembleia Geral de Credores” ou “AGC”**: Assembleia formada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei 11.101/05 a qual é composta pelos credores relacionadas no art. 41 da LRE.
- 2.1.4. **“Créditos Concursais”**: Significa os créditos de credores concursais os quais serão novados e pagos conforme disposição aplicável deste plano.
- 2.1.5. **“Créditos Não Sujeitos”**: Significam os créditos enquadrados na forma do art. 49, §§3º e 4º da LRE.
- 2.1.6. **“Créditos Sujeitos”**: Na forma do art. 49 da Lei 11.101/05, são todos os créditos existentes até a Data do Pedido, ainda que não vencidos, com exceção dos Créditos Não Sujeitos.
- 2.1.7. **“Credores Classe I”, “Classe I” ou “Credores Trabalhistas”**: Credores Concursais detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, inciso I, da LRE.
- 2.1.8. **“Credores Classe II”. “Classe II” ou “Credores com Garantia Real”**: Credores Concursais cujos créditos são assegurados por direitos reais de garantia (tal como um penhor ou hipoteca), até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do artigo 41, II, da LRE.
- 2.1.9. **“Credores Classe III”, “Classe III” ou “Credores Quirografários”**: São os Credores Concursais detentores de créditos quirografários, tal como consta dos artigos 41, inciso III e 83, inciso VI, ambos da LRE.
- 2.1.10. **“Credores Classe IV”. “Classe IV” ou “Credores ME/EPP”**: Credores Concursais detentores de créditos quirografários que sejam qualificados como microempresas ou empresas de pequeno porte, tal como consta dos artigos 41, inciso IV, e 83, inciso IV, ambos da LRE.
- 2.1.11. **“Credores” ou “Credores Concursais”**: São os credores detentores de créditos materializados ou contingentes, líquidos ou ilíquidos, existentes até a Data do Pedido ou cujo fato gerador seja anterior ou coincidente com Data do Pedido, cujos Créditos e direitos podem ser alterados pelo Plano nos termos da LRE. Tais Credores são divididos em quatro classes (Credores Trabalhistas, Credores com Garantia Real, Credores Quirografários e Credores ME/EPP), nos termos do art. 41 da LRE.

- 2.1.12. **“Data da Aprovação”**: É o dia em que for aprovado o Plano em Assembleia Geral de Credores.
- 2.1.13. **“Data do Deferimento”**: É o dia 12 de março de 2025, data em que o pedido de recuperação judicial teve seu processamento deferido, na forma do art. 52 da LRE.
- 2.1.14. **“Data da Homologação”**: É a data em que for proferida decisão concessiva da Recuperação Judicial pelo MM Juízo da Recuperação, nos termos do artigo 58, caput e/ou §1º da LRE.
- 2.1.15. **“Data do Pedido”**: É o dia 10 de março de 2025, data em que foi ajuizado o pedido de recuperação judicial.
- 2.1.16. **“Dia Útil”**: Para fins deste Plano, Dia Útil será todo e qualquer dia, que não seja sábado, domingo ou feriados nacional, estadual, ou municipal, na Cidade de Três Lagoas/MS, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na localidade.
- 2.1.17. **“Dólares” ou “US\$”**: Significa a moeda corrente dos Estados Unidos da América, ou seja, os Dólares estadunidenses.
- 2.1.18. **“EBITDA” ou “LAJIDA”**: Earn Before Interest, Tax, Depreciation and Amortization, termo em inglês que significa Lucro Antes dos Juros, Impostos sobre lucro, depreciação e amortizações.
- 2.1.19. **“Homologação do Plano” ou “Homologação do PRJ”**: É a decisão judicial proferida pelo Juízo da Recuperação Judicial que concede a Recuperação Judicial, nos termos do artigo 58, “caput” e/ou §1º da LFR. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Homologação Judicial do Plano ocorre na data da publicação, no Diário de Justiça Eletrônico, da decisão concessiva da Recuperação Judicial.
- 2.1.20. **“IPCA”**: Significa o Índice de Preço ao Consumidor Amplo, medido mensalmente pelo IBGE, ou outro índice que venha legalmente a substituí-lo.
- 2.1.21. **“Juízo da Recuperação”**: refere-se à 4ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Três Lagoas - TJMS.
- 2.1.22. **“Laudo de Ativos”**: É o laudo de avaliação dos ativos imobilizados da Recuperanda, realizado por equipe técnica, parte integrante do Plano de Recuperação Judicial localizado nos anexos deste documento, conforme determinado no Art. 53, III da Lei 11.101/05. Este Laudo contém de forma detalhada e unitária a valoração de todos os ativos imobilizados da Recuperanda.
- 2.1.23. **“Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro”**: É o laudo de viabilidade econômica e financeira, realizada por equipe técnica habilitada, sendo parte integrante do Plano de Recuperação, localizado nos anexos deste documento, conforme determinado no Art. 53, II e III da Lei 11.101/05. Este Laudo contém as

- projeções de resultado e fluxo de caixa da Recuperanda pelo prazo total de pagamento proposto pelo Plano, demonstrando a viabilidade da companhia.
- 2.1.24. **“Lei de Recuperação Judicial”, “Lei de Recuperação de Empresas”, “Lei 11.101/05” ou “LRE”:** é a Lei nº 11.101/05, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária.
- 2.1.25. **“Lista de Credores”, “Relação de Credores” ou “Rol de Credores”:** refere-se à relação nominal dos credores vigente ou no momento de apresentação do PRJ, ou do pagamento. De acordo com o contexto ou momento no tempo a que se refira, pode significar, a do art. 53, III, a de que trata o §2º do art. 7º, ou ainda, a que se refere o art. 18, todos da LRE.
- 2.1.26. **“Plano” ou “Plano de Recuperação Judicial” ou “PRJ”:** É o presente documento, que representa o Plano de Recuperação Judicial de (1) GUILHERME ITIMURA, produtor rural pessoa física, inscrita sob o CPF nº 061.487.849-71 e (2) G ITIMURA PRODUÇÃO AGRÍCOLA – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.582.261/0001-00, ainda que venha a ser aditado, modificado ou alterado.
- 2.1.27. **“Modificativo”, “Aditivo”, “Plano Modificativo” ou “Aditivo do Plano”:** É o documento posterior ao PRJ que venha alterar, parcial ou integralmente o Plano de Recuperação Judicial.
- 2.1.28. **“Reais” ou “R\$”:** Significa a moeda corrente nacional, ou seja, o Real.
- 2.1.29. **“Receita Bruta”:** É o valor das vendas operacionais realizadas em uma determinada competência.
- 2.1.30. **“Receita Líquida”:** Receita Bruta, deduzida dos impostos sobre as vendas, devoluções e cancelamentos.
- 2.1.31. **(1) GUILHERME ITIMURA**, produtor rural pessoa física, inscrita sob o CPF nº 061.487.849-71 e **(2) G ITIMURA PRODUÇÃO AGRÍCOLA – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.582.261/0001-00, ambos com sede na Rodovia Br 267 S/N, no município de Nova Andradina – Mato Grosso do Sul
- 2.1.32. **“Recuperanda(s)”, “Guilherme Itimura”, “G Itimura Produção Agrícola – Empresário Individual” ou “Itimura”:** refere-se às Recuperandas: produtor rural pessoa física, inscrita sob o CPF nº 061.487.849-71 e no CNPJ/MF sob o nº 59.582.261/0001-00, respectivamente, ambas com sede na Rodovia Br 267 S/N, no município de Nova Andradina – Mato Grosso do Sul.
- 2.1.33. **“Recuperação Judicial” ou “RJ”:** autos nº 0801905-60.2025.8.12.0021, em trâmite perante a 4ª Vara Cível e Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Três Lagoas - TJMS.
- 2.1.34. **“Taxa DI” ou “CDI”:** São as taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, expressa na forma percentual ao ano, com base em

um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculadas e divulgadas pela CETIP, no informativo diário disponível em cetip.com.br.

- 2.1.35. **“TR”**: Taxa Referencial criada pela Lei nº 8.177/91, de 01.03.1991 e Resolução CMN – Conselho Monetário Nacional – nº 2.437, de 30.10.1997.
- 2.1.36. **“Valor Base”**: é o valor correspondente ao Valor do Crédito, já deduzido de eventuais deságios/descontos que serão pagos por meio de desembolso programado.
- 2.1.37. **“Valor do Crédito”** ou **“Crédito”**: diz respeito ao montante creditório, em sua respectiva moeda de origem, devidamente inscrito na Lista de Credores.

2.2 Regras de Interpretação

- 2.2.1. **Cláusulas e Anexos**. Exceto se especificado de forma diversa, todas as Cláusulas e Anexos mencionados neste documento referem-se a Cláusulas e Anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também à respectivas subcláusulas, itens e subitens.
- 2.2.2. **Títulos**. Os títulos dos Capítulos e das Cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.
- 2.2.3. **Termos**. Os termos “incluem”, “incluindo” e similares devem ser interpretados como se estivessem acompanhados da expressão, “porém não se limitando a”.
- 2.2.4. **Referências**. As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações e complementações, exceto se de outra forma expressamente for previsto neste Plano.
- 2.2.5. **Disposições Legais**. As menções a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.
- 2.2.6. **Prazos**. Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma determinada no artigo 132 do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil, serão automaticamente prorrogados para o Dia Útil imediatamente posterior.

3 RECUPERAÇÃO JUDICIAL

3.1 Histórico

GUILHERME ITIMURA (produtor rural de fato) é filho e neto de produtores rurais, tendo sua família atuado historicamente no ramo agrícola. Seguindo essa tradição, formou-se em Engenharia Agrônômica no ano de 2009 pela Universidade Estadual do

Norte do Paraná, ingressando desde então na atividade agrícola. Em meados de 2020, diante do avanço da cultura de cereais na região Norte do Paraná e da escassez de áreas disponíveis para a cultura, a Recuperanda identificou no Estado do Mato Grosso do Sul uma oportunidade para iniciar seu próprio negócio, considerando a disponibilidade de terras planas e os custos de arrendamento relativamente mais acessíveis.

Sempre atuando exclusivamente com o plantio de soja, a primeira safra foi realizada no ano de 2020/2021, com uma área plantada de 2.542 hectares. O período foi marcado por condições favoráveis, alavancadas pelo aumento expressivo no preço da soja, que passou de aproximadamente R\$ 70,00 (setenta reais) a saca para cerca de R\$ 140,00 (cento e quarenta) a saca, garantindo um bom resultado econômico. Na safra seguinte, 2021/2022, através de novos contratos de arrendamento, a Recuperanda aumentou a área plantada para 4.250 hectares. Apesar dos preços da soja ainda elevados, a ocorrência de uma seca impactou a produtividade. No entanto, os prejuízos foram minimizados pelas coberturas de seguro contratadas previamente. No ciclo 2022/2023, a área cultivada foi expandida para 6.479 hectares, e, apesar da boa produção obtida, houve um aumento significativo nos custos de insumos, combustível e corretivos, ao mesmo tempo em que o preço da soja sofreu uma redução considerável, passando de R\$ 180,00 (cento e oitenta reais) para R\$ 120,00 (cento e vinte reais) por saca, o que resultou em prejuízo financeiro.

No ciclo seguinte, 2023/2024, a área plantada chegou a 7.861 hectares, porém a safra foi severamente impactada por uma nova estiagem, aliada a custos elevados e à manutenção dos baixos preços da soja. Esse cenário agravou o endividamento da Recuperanda, que necessitou recorrer a financiamentos bancários e renegociar dívidas com fornecedores como AGRICASE, COPASUL e AGROGALAXY. No atual ciclo 2024/2025, a área cultivada é de 7.861 hectares, contudo, mais um período de seca severa atingiu a região do Mato Grosso do Sul, comprometendo a capacidade de pagamento da Recuperanda e levando-o à atual situação de crise econômica e financeira. Veja-se abaixo um quadro-resumo sobre os resultados financeiros da Recuperanda desde o início das suas atividades como produtor rural:

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Receita	R\$ 5.000.000,00	R\$ 9.400.859,00	R\$ 14.358.999,00	R\$ 40.939.343,00	R\$ 21.246.709,00	
Despesa	R\$ 9.284.207,00	R\$ 6.928.622,00	R\$ 24.885.669,00	R\$ 37.601.042,00	R\$ 27.370.223,12	
Resultado Ano	-R\$ 4.284.207,00	R\$ 2.472.237,00	-R\$ 10.526.670,00	R\$ 3.338.301,00	-R\$ 6.123.514,12	
Saldo Acumulado	-R\$ 4.284.207,00	-R\$ 1.811.970,00	-R\$ 12.338.640,00	-R\$ 9.000.339,00	-R\$ 15.123.853,12	

Diante do agravamento do endividamento causado pelos resultados negativos acima descritos, a continuidade das atividades da Recuperanda está ameaçada, sendo a Recuperação Judicial a única alternativa viável para a reorganização de suas obrigações, preservação da atividade econômica e manutenção dos empregos gerados

por sua produção.

3.2 Origens da Crise Econômica e Financeira

A crise financeira enfrentada pelas Recuperandas resulta de uma série de fatores negativos que, conjugados, promoveram uma retração significativa de suas receitas, com isso as informações trazidas abaixo para contextualizar o ponto das recuperandas, foram buscadas na petição inicial. Esse contexto adverso impactou substancialmente o seu fluxo de caixa, inviabilizando o precioso ciclo “custos de plantio receitas das colheitas custos de plantio” específico do produtor rural, e, obviamente o cumprimento pontual de suas obrigações financeiras. Dentre esses diversos fatores negativos, foram três as principais razões que culminaram na crise. Em primeiro lugar, a estiagem no Estado do Mato Grosso do Sul. Isso resultou em sucessivas quebras de safra, sobretudo entre 2019 e 2022. No caso específico das Recuperandas, das cinco safras realizadas, eles sofreram com três quebras. Veja-se, meramente a título de exemplo, como alguns dos principais veículos de informação noticiaram as secas no Estado desde 2020, e os impactos disso para os agricultores de soja:

Cotidiano

Estiagem derruba qualidade das lavouras de soja em MS, diz relatório

ESTADÃO conteúdo

15/01/2025 12h58

WhatsApp Facebook Pinterest LinkedIn

Safra de soja em MS tem quebra de quase 22%, calcula Aprosoja

Governador do Estado calcula que perdas para a economia sul-matogrossense podem chegar a R\$ 12 bilhões

Por Paulo Santos — São Paulo

21/05/2024 17:27 - Atualizado há 3 meses

Facebook X YouTube

				
Sidrolândia	60,77	3.646,20	261.297,86	952.744,25
Somora	62,00	3.720,00	61.175,62	227.573,29
Tacuru	38,15	2.289,00	24.910,33	57.019,73
Taquarussu	35,42	2.125,20	7.816,75	16.612,15
Terenos	61,70	3.702,00	36.143,03	133.801,50
Vicentina	45,50	2.730,00	9.564,05	26.109,05
Resultado ponderado	53,68%	3.251,40	3.776.095,07	12.164.006,40
Fonte: SIJA-MS. Elaboração: APROSOJA-MS				
Conclusão Após os danos causados pela estiagem na safra 2021/2022 a área prevista de 3,776 milhões de hectares para Mato Grosso do Sul ainda se mantém com aumento de 7% quando comparada com a área da safra 2020/2021, que foi de 3,529 milhões de hectares. Mas a produtividade teve uma retração de 4,77%, passando de 56,38 para 53,69 sc/ha, reduzindo em 4,77% a expectativa de produção de grãos, passando de 12,773 milhões de toneladas para 12,164 milhões. Quando comparamos a produtividade da safra passada 2020/2021 temos uma retração de 14,56% na produtividade, passando de 62,84 sc/ha para 53,69 sc/ha. Já na produção temos uma retração de 8,58%, passando de 13,306 milhões para 12,164 milhões de hectares.				

A Aprosoja-MS (Associação dos Produtores de Soja do Mato Grosso do Sul), aliás, fornece boletins informativos extremamente detalhados sobre a qualidade do solo, condições climáticas, produtividade das lavouras etc. para todo o Estado. Tome-se como exemplo o Boletim Informativo n.º 448/20225, cuja competência é de março de 2022 (ano em que as secas causaram os maiores prejuízos as Recuperandas). 95% das lavouras da Região Sudeste (que engloba as seguintes cidades: Naviraí, Itaquiraí, Batayporã, Nova Andradina, Jateí, Eldorado, Anaurilândia, Iguatemi, Novo Horizonte do Sul, Bataguassu, Mundo Novo, Taquarussu e Japorã) estavam em condições ruins, fazendo com que a produtividade despencasse:

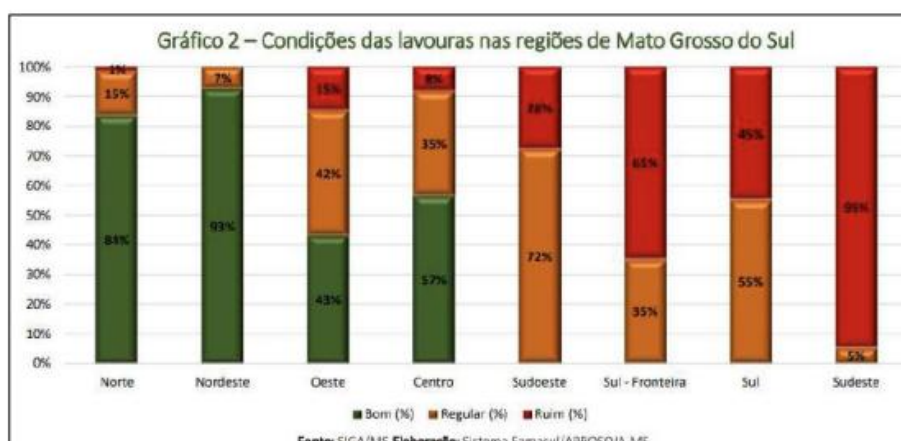
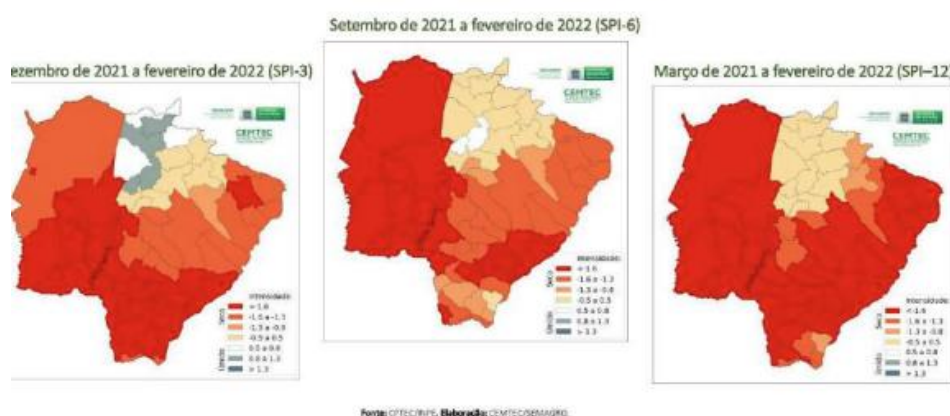


Figura 4 - Índice Padronizado de Precipitação (SPI).



Em segundo lugar, a queda do preço da soja. Em março de 2022, o preço médio da saca de soja no Brasil caiu 6,04%, segundo a CONAB (Companhia Nacional de

Abastecimento). Também de acordo com a CONAB, em agosto de 2023, o preço médio foi de R\$ 48,55, o que representou uma queda de 32,07% em relação ao mesmo período de 2026. Em julho de 2024, o Governo reduziu o preço mínimo da soja em quase 12% (Canal Rural). Em dezembro de 2024, os preços da soja caíram na Bolsa de Chicago devido à expectativa de uma boa oferta de soja e a uma menor demanda por parte da China (Agroband). Veja-se:



O gráfico abaixo foi produzido via ChatGPT a partir de um relatório da CONAB10 que contém os preços médios mensais da soja em grãos (60 kg) no atacado e ao produtor no Estado do Mato Grosso do Sul (MS), de janeiro de 2022 a janeiro de 2025:



Em terceiro lugar, o custo dos insumos para a produção da soja. As commodities sofreram grande valorização, encarecendo a atividade agrícola durante os últimos anos, em especial de 2021 a 2024. De acordo com a APROSOJA/MS, “o custo total de implantação da cultura da soja para a safra 2020/202 é estimado em R\$ 4.826,26 por hectare (...)”¹¹ (grifos nossos). Veja-se:

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE GUILHERME ITIMURA

CUSTO DE PRODUÇÃO SOJA IPRO		R\$/ ha	sc/ha	%
CUSTO VARIÁVEL		R\$ 3.301,87	33,02	68,41%
I. DESPESAS DE CUSTEIO DA LAVOURA		R\$ 1.818,42	18,18	37,68%
Operações com Máquinas e Implementos	R\$	73,50	0,74	1,52%
Semente de Soja	R\$	331,65	3,32	6,87%
Tratamento de Semente	R\$	58,63	0,59	1,21%
Corretivo de Solo	R\$	93,00	0,93	1,93%
Fertilizantes	R\$	642,79	6,43	13,32%
Fungicida	R\$	192,69	1,93	3,99%
Herbicida	R\$	209,23	2,09	4,34%
Inseticida	R\$	165,37	1,65	3,43%
Inoculantes	R\$	25,17	0,25	0,52%
Adjuvante	R\$	26,38	0,26	0,55%
II. OUTROS CUSTOS VARIÁVEIS		R\$ 887,64	8,88	18,39%
Seguro Agrícola	R\$	50,00	0,50	1,04%
Transporte Externo	R\$	50,00	0,50	1,04%
Armazenagem	R\$	50,00	0,50	1,04%
Assistência Técnica	R\$	84,00	0,84	1,74%
Impostos e Taxas	R\$	19,64	0,20	0,41%
Manutenção Máquinas/Implementos e Benfeitorias	R\$	145,00	1,45	3,00%
Mão de Obra	R\$	100,00	1,00	2,07%
Despesas Administrativas	R\$	389,00	3,89	8,06%
III. DESPESAS FINANCEIRAS		R\$ 595,82	5,96	12,35%
Juros	R\$	595,82	5,96	12,35%
CUSTO FIXO		R\$ 165,39	1,65	3,43%
IV. DEPRECIAÇÃO		R\$ 150,00	1,50	3,11%
Depreciação de Benfeitorias e Máquinas/Implementos	R\$	150,00	1,50	3,11%
V. OUTROS CUSTOS FIXOS		R\$ 15,39	0,15	0,32%
Encargos	R\$	12,55	0,13	0,26%
Seguro do Capital Fixo	R\$	2,84	0,03	0,06%
CUSTO OPERACIONAL		R\$ 3.467,26	34,67	71,84%
VI. RENDA DOS FATORES		R\$ 1.359,00	13,59	28,16%
Arrendamento	R\$	1.200,00	12,00	24,86%
Remuneração Esperada sobre Capital	R\$	159,00	1,59	3%
CUSTO TOTAL		R\$ 4.826,26	48,26	100,00%

Fonte: APROSOJA/MS (2021)

No exercício seguinte, a APROSOJA/MS destacou que “o custo total de implantação da cultura da soja para a safra 2021/2022 é estimado em R\$ 5.419,01 por hectare (...). O custo variável é o principal responsável pelo aumento no custo total, pois corresponde a 91,35% do custo total. Os principais fatores que contribuem para um custo variável elevado são: sementes transgênicas, fertilizantes, fungicidas, herbicidas e inseticidas, pois apresentam variabilidade ampla de preço ao longo do ano” 12 (grifos nossos). Veja-se:

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE GUILHERME ITIMURA

CUSTO DE PRODUÇÃO SOJA IPRO	R\$/há	sc/há	%
CUSTO VARIÁVEL (I+II+III)	R\$ 4.950,46	38,08	91,35%
I. DESPESAS DE CUSTEIO DA LAVOURA	R\$ 2.991,91	23,01	55,21%
Operações com Máquinas e Implementos	R\$ 84,00	0,65	1,55%
Semente de Soja	R\$ 573,33	4,41	10,58%
Tratamento de Semente	R\$ 78,32	0,60	1,45%
Corretivo de Solo	R\$ 195,05	1,50	3,60%
Fertilizantes	R\$ 1.227,24	9,44	22,65%
Fungicida	R\$ 232,75	1,79	4,30%
Herbicida	R\$ 273,59	2,10	5,05%
Inseticida	R\$ 253,52	1,95	4,68%
Inoculantes	R\$ 37,55	0,29	0,69%
Adjuvante	R\$ 36,55	0,28	0,67%
II. OUTROS CUSTOS VARIÁVEIS	R\$ 1.060,98	8,16	19,58%
Seguro Agrícola	R\$ 53,43	0,41	0,99%
Transporte Externo	R\$ 63,00	0,48	1,16%
Armazenagem	R\$ 74,80	0,58	1,38%
Assistência Técnica	R\$ 62,92	0,48	1,16%
Impostos e Taxas	R\$ 29,92	0,23	0,55%
Manutenção Máquinas/Implementos e Benfeitorias	R\$ 84,38	0,65	1,56%
Mão de Obra	R\$ 154,00	1,18	2,84%
Despesas Administrativas	R\$ 538,54	4,14	9,94%
III. DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 897,57	6,90	16,56%
Juros	R\$ 897,57	6,90	16,56%
CUSTO FIXO (IV + V)	R\$ 250,15	1,92	4,62%
IV. DEPRECIAÇÃO	R\$ 187,50	1,44	3,46%
Depreciação de Benfeitorias e Máquinas/Implementos	R\$ 187,50	1,44	3,46%
V. OUTROS CUSTOS FIXOS	R\$ 62,65	0,48	1,16%
Encargos	R\$ 59,84	0,46	1,10%
Seguro do Capital Fixo	R\$ 2,81	0,02	0,05%
CUSTO OPERACIONAL (CV + CF)	R\$ 5.200,61	40,00	95,97%
VI. RENDA DOS FATORES	R\$ 218,40	1,68	4,03%
Remuneração Esperada sobre Capital	R\$ 218,40	1,68	4,03%
CUSTO TOTAL (COE +VI)	R\$ 5.419,01	41,68	100,00%

No ciclo seguinte, a APROSOJA/MS observou que “o custo total de implantação da cultura da soja para a safra 2022/2023 é estimado em R\$ 6.860,08 por hectare, isto é, quase quarenta e três sacas por hectare no valor de cento e sessenta reais (R\$ 160,00) (...). O custo variável é o principal responsável pelo aumento no custo total, pois corresponde a 91,17% do custo total. Os principais fatores que contribuem para um custo variável elevado são: sementes transgênicas, fertilizantes, fungicidas, herbicidas e inseticidas, pois apresentam variabilidade ampla de preço ao longo do ano” 13 (grifos nossos). Veja-se a tabela exposta neste estudo:

CUSTO DE PRODUÇÃO SOJA IPRO	R\$/ha	sc/ha	%
CUSTO VARIÁVEL	R\$ 6.254,07	39,09	91,17%
I. DESPESAS DE CUSTEIO DA LAVOURA	R\$ 4.173,11	26,08	60,83%
Operações com Máquinas e Implementos	R\$ 198,00	1,24	2,89%
Semente de Soja	R\$ 600,00	3,75	8,75%
Tratamento de Semente	R\$ 45,25	0,28	0,66%
Corretivo de Solo	R\$ 170,50	1,07	2,49%
Fertilizantes	R\$ 1.748,48	10,93	25,49%
Fungicida	R\$ 326,80	2,04	4,76%
Herbicida	R\$ 852,80	5,33	12,43%
Inseticida	R\$ 164,10	1,03	2,39%
Inoculantes	R\$ 21,70	0,14	0,32%
Adjuvante	R\$ 45,48	0,28	0,66%
II. OUTROS CUSTOS VARIÁVEIS	R\$ 1.580,19	9,88	23,03%
Seguro Agrícola	R\$ 74,52	0,47	1,09%
Transporte Externo	R\$ 148,50	0,93	2,16%
Armazenagem	R\$ 104,33	0,65	1,52%
Assistência Técnica	R\$ 130,45	0,82	1,90%
Impostos e Taxas	R\$ 83,46	0,52	1,22%
Manutenção Máquinas/Implementos e Benfeitorias	R\$ 112,50	0,70	1,64%
Mão de Obra	R\$ 175,27	1,10	2,55%
Despesas Administrativas	R\$ 751,16	4,69	10,95%
III. DESPESAS FINANCEIRAS	R\$ 500,77	3,13	7,30%
Juros	R\$ 500,77	3,13	7,30%
CUSTO FIXO	R\$ 337,21	2,11	4,92%
IV. DEPRECIÇÃO	R\$ 250,00	1,56	3,64%
Depreciação de Benfeitorias e Máquinas/Implementos	R\$ 250,00	1,56	3,64%
V. OUTROS CUSTOS FIXOS	R\$ 87,21	0,55	1,27%
Encargos	R\$ 83,46	0,52	1,22%
Seguro do Capital Fixo	R\$ 3,75	0,02	0,05%
CUSTO OPERACIONAL	R\$ 6.591,28	41,20	96,08%
VI. RENDA DOS FATORES	R\$ 268,80	1,68	3,92%
Remuneração Esperada sobre Capital	R\$ 268,80	1,68	3,92%
CUSTO TOTAL	R\$ 6.860,08	42,88	100,00%

ECONOMIA

AGRICULTURA

Alta de insumos e guerra elevam em 42% custo da produção de soja

Na safra 2020/2021, o valor por hectare era de R\$ 4.826; no próximo ciclo, o produtor vai desembolsar R\$ 6.860

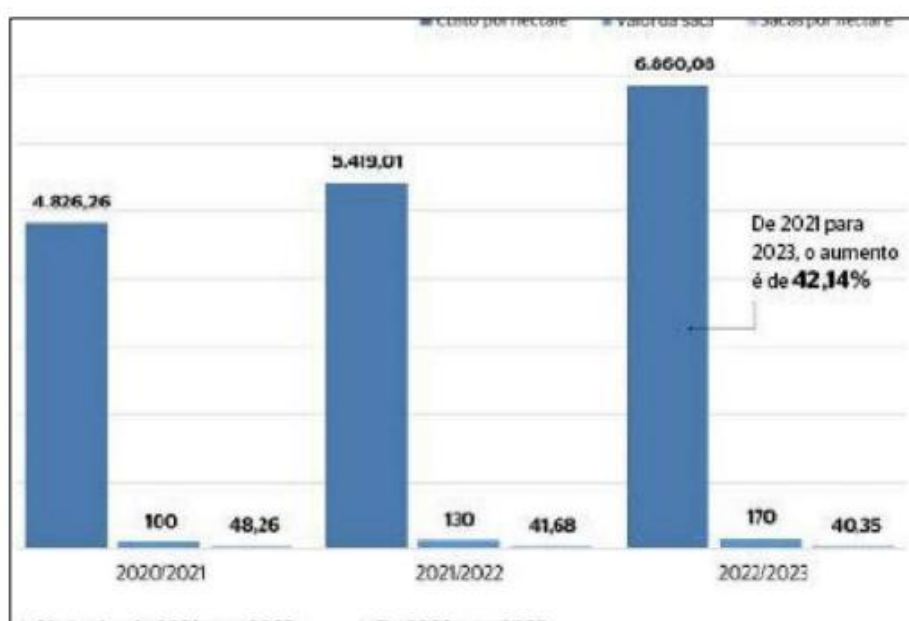
SUZAN BENITES
24/08/2022 - 08h00







 Não siga no
 



Em síntese, as Recuperandas atravessam uma crise financeira severa, marcada pelo crescimento acelerado das dívidas e falta de liquidez que é absolutamente necessária para custear o plantio da próxima safra. Diante desse cenário, a Recuperação Judicial se apresenta como uma alternativa viável para prevenir a falência, oferecendo prazo e condições para uma reestruturação financeira e operacional que possibilite a retomada da sustentabilidade econômica dos Recuperandas, conforme se demonstrará no próximo tópico.

3.3 Meios de Recuperação

Com objetivo da retomada do equilíbrio financeiro e contenção da crise, as Recuperandas efetuaram o pedido de Recuperação Judicial, visando principalmente garantir a continuidade de suas atividades, e manutenção dos postos de trabalho (diretos e indiretos), pagamento de credores, impostos e contribuições.

3.3.1 Os meios que servirão de base para a reestruturação se serão:

- 3.3.1.1 Concessão de prazos e condições especiais para renegociações das dívidas financeiras e operacionais da recuperada, ainda que vincendas.
- 3.3.1.2 Equalização dos encargos financeiros.
- 3.3.1.3 Renegociação das dívidas não sujeitas a Recuperação Judicial.

3.4 Relação de Credores

A Relação de Credores é informada abaixo, com base na Relação de Credores apresentado nos autos do processo de recuperação judicial.

	Créditos em R\$
Classe I – Trabalhista	R\$ 0,00
Classe II - Garantia Real	R\$ 35.308.214,51
Classe III – Quirografários	R\$ 40.629.934,60
Classe IV - ME e EPPs	R\$ 984.111,51
Total:	R\$ 76.922.260,62

4 PLANO GERAL DE PAGAMENTO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

A proposta geral de pagamento (“Proposta Geral”) contempla as condições de pagamentos a todos os Credores Sujeitos, respeitando sua origem e classificação.

4.1 Classe I – Trabalhista

4.1.1 Valor Base

4.1.1.1 O valor de crédito a ser considerado para os Credores Trabalhistas será o crédito original apurado na Data do Pedido ou do crédito provindo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores Classe I – Trabalhista.

4.1.2 Encargos Remuneratórios

4.1.2.1 A atualização dos valores contidos nesta classe terá com termo inicial a Data da Homologação do Plano ou data da sentença que determinar inclusão, o que ocorrer por último.

4.1.2.2 O valor base (4.1.1.) será corrigido pela variação mensal da TR – Taxa Referencial acrescida de juros de 1,00% ao ano.

4.1.2.3 Caso a TR seja extinta, ou, se vigente, apresente taxa efetiva inferior a 0,5% (meio por cento) ao ano, será aplicada, para todos os fins de correção monetária, a taxa mínima de 0,5% (meio por cento) ao ano.

4.1.3 Fluxo de Pagamento

4.1.3.1 Os Credores Trabalhistas receberão o Valor Base (4.1.1) de acordo com os parâmetros estabelecidos no art. 54 da LFR.

4.1.3.2 Conforme estabelece o §1º do Art. 54 da Lei 11.101/05, os créditos estritamente salariais, vencidos em até três meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, que não excedam o limite de cinco salários-mínimos por trabalhador, serão liquidados em até 30 (trinta) dias da Data da publicação da decisão.

4.1.3.3 Os demais créditos derivados da legislação do trabalho vencidos até a Data do Pedido serão pagos em até 12 (doze) meses, contados da Data da publicação da decisão e acrescidos de encargos remuneratório, conforme indicado na cláusula 4.1.2. e na forma do *caput* do Art. 54.

4.1.4 Créditos Não Inscritos ou Ilíquidos

4.1.4.1 Em razão da necessidade de provisão por parte da Recuperanda, eventuais valores que venham a ser incluídos e/ou alterados no Rol de Credores em data posterior à Data da Homologação deste PRJ – após decididos mediante sentença transitada em julgado proferida pela Justiça do Trabalho ou eventual acordo celebrado nesta mesma Justiça –, terão seu termo inicial de pagamento em até 30 (trinta) dias após sua inclusão definitiva no Relação de Credores. Então, os pagamentos serão realizados nos mesmos termos da cláusula 4.1.3 acima. Esta medida se faz necessária para que as Recuperadas se organizem financeira e administrativamente para realizar os pagamentos e atualizações.

4.2 Classe II – Garantia Real

4.2.1 Valor Base

4.2.1.1 Será quitado por meio desta cláusula 15% (quinze por cento) do crédito original, apurado na Data do Pedido ou do crédito oriundo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores, acrescido de correção (pro-rata-die) até a data do primeiro pagamento, conforme critérios descritos no item 4.3.2.

4.2.1.2 O saldo residual será considerado **deságio de 85%** (oitenta e cinco por cento).

4.2.2 Encargos Remuneratórios

4.2.2.1 Os encargos remuneratórios aplicados sobre a parcela serão de **Taxa Referencial (TR) acrescidos de taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano**, calculados a partir de Homologação do Plano.

4.2.2.2 Os encargos remuneratórios serão exigíveis na mesma data das parcelas do principal (cláusula 4.2.4.)

4.2.2.3 As parcelas de amortização (4.2.4) serão atualizadas pelos encargos remuneratórios, desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento da respectiva parcela de principal.

4.2.2.4 Caso a TR seja extinta, ou, se vigente, apresente taxa efetiva inferior a 0,50% (meio por cento) ao ano, será aplicada, para todos os fins de correção monetária, a taxa mínima de 0,50% (meio por cento) ao ano.

4.2.3 Carência

4.2.3.1 O prazo de carência para início dos pagamentos será de **20 (vinte) meses** a partir da Data de Homologação do Plano.

4.2.3.2 O primeiro pagamento, contemplará principal e encargos remuneratórios e poderá ser efetivado até o 25º (vigésimo quinto) dia do 21º (vigésimo primeiro) mês após a Data de Homologação e assim sucessivamente nos períodos subsequentes.

4.2.3.3 Os juros e correção monetária devidos durante o período de carência serão

calculados e incorporados ao saldo devedor, não ocorrendo pagamento neste período.

4.2.4 Amortização do Valor Base – Plano de Pagamento

- 4.2.4.1 O Valor Base, após a aplicação do deságio e respeitando o período de carência descrito acima, será **amortizado em 20 (vinte) parcelas anuais**, iguais e sucessivas, acrescidas dos encargos previstos no item 4.2.2.

4.3 Classe III – Quirografários

4.3.1 Valor Base

- 4.3.1.1 Será quitado por meio desta cláusula 15% (quinze por cento) do crédito original, apurado na Data do Pedido ou do crédito oriundo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores, acrescido de correção (pro-rata-die) até a data do primeiro pagamento, conforme critérios descritos no item 4.3.2.
- 4.3.1.2 O saldo residual será considerado como **deságio de 85%** (oitenta e cinco por cento).

4.3.2 Encargos Remuneratórios

- 4.3.2.1 Os encargos remuneratórios aplicados sobre a parcela serão de **Taxa Referencial (TR) acrescidos de taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano**, calculados a partir de Homologação do Plano.
- 4.3.2.2 Os encargos remuneratórios serão exigíveis na mesma data das parcelas do principal (cláusula 4.3.4.)
- 4.3.2.3 As parcelas de amortização serão atualizadas pelos encargos remuneratórios, desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento da respectiva parcela de principal.
- 4.3.2.4 Caso a TR seja extinta, ou, se vigente, apresente taxa efetiva inferior a 0,5% (meio por cento) ao ano, será aplicada, para todos os fins de correção monetária, a taxa mínima de 0,5% (meio por cento) ao ano.

4.3.3 Carência

- 4.3.3.1 O prazo de carência para início dos pagamentos será de **20 (vinte) meses** a partir da Data de Homologação do Plano.
- 4.3.3.2 O primeiro pagamento, contemplará principal e encargos remuneratórios e poderá ser efetivado até o 25º (vigésimo quinto) dia do 21º (vigésimo primeiro) mês após a Data de Homologação e assim sucessivamente nos períodos subsequentes.
- 4.3.3.3 Os juros e correção monetária devidos durante o período de carência serão calculados e incorporados ao saldo devedor, não ocorrendo pagamento neste

período.

4.3.4 Amortização do Valor Base – Plano de Pagamento

- 4.3.4.1 O Valor Base, após a aplicação do deságio e respeitando o período de carência descrito acima, será **amortizado 20 (vinte) parcelas anuais**, iguais e sucessivas, acrescidas dos encargos financeiros descritos no item 4.3.2.

4.4 Classe IV – Microempresas e Empresas de Pequeno Porte

4.4.1 Valor Base

- 4.4.1.1 Será quitado por meio desta cláusula 30% (trinta por cento) do crédito original, apurado na Data do Pedido ou do crédito oriundo de decisão judicial que venha a alterá-lo/inseri-lo nesta classe de Credores, acrescido de correção (pro-rata-die) até a data do primeiro pagamento, conforme critérios descritos no item 4.3.2.
- 4.4.1.2 O saldo residual será considerado como **deságio de 70%** (setenta por cento).

4.4.2 Encargos Remuneratórios

- 4.4.2.1 Os encargos remuneratórios aplicados sobre a parcela serão de **Taxa Referencial (TR) acrescidos de taxa pré-fixada de 1% (um por cento) ao ano**, calculados a partir de Homologação do Plano.
- 4.4.2.2 Os encargos remuneratórios serão exigíveis na mesma data das parcelas do principal (cláusula 4.4.4.).
- 4.4.2.3 As parcelas de principal serão atualizadas pelos encargos remuneratórios, desde a Data de Homologação do Plano até a data de vencimento da respectiva parcela de principal.
- 4.4.2.4 Caso a TR seja extinta, ou, se vigente, apresente taxa efetiva inferior a 0,5% (meio por cento) ao ano, será aplicada, para todos os fins de correção monetária, a taxa mínima de 0,5% (meio por cento) ao ano.

4.4.3 Carência

- 4.4.3.1 O prazo de carência para início dos pagamentos será de **20 (vinte) meses** a partir da Data de Homologação do Plano.
- 4.4.3.2 O primeiro pagamento, contemplará principal e encargos remuneratórios e poderá ser efetivado até o último dia útil do 21º (vigésimo primeiro) mês após a Data de Homologação e assim sucessivamente nos períodos subsequentes.
- 4.4.3.3 Os juros e correção monetária devidos durante o período de carência serão calculados e incorporados ao saldo devedor, não ocorrendo pagamento neste período.

4.4.4 Amortização do Valor Base - Plano de Pagamento

- 4.4.4.1 O Valor Base, após a aplicação do deságio e respeitando o período de carência

descrito acima, será amortizado em **10 (dez) parcelas anuais**, iguais e sucessivas, acrescidas de encargos remuneratório indicado na cláusula 4.4.2.

5 PLANO ALTERNATIVO DE PAGAMENTO – CREDOR COLABORATIVO

O credor colaborativo desempenha um papel crucial nas recuperações judiciais, contribuindo significativamente para a estabilização financeira das empresas em dificuldade. Portanto, esta cláusula foi concebida para promover a melhoria operacional e financeira das Recuperandas e em contrapartida oferecer aos credores parceiros a oportunidade de recuperar eventuais deságios aplicados e/ou de acelerar o recebimento de seus créditos. É uma disposição de pagamento alternativa e opcional, que será implementada somente com a adesão voluntária dos credores

5.1 Credor colaborativo por Concessão de Crédito

5.1.1.1 O Credor Colaborativo por Concessão de Novo Crédito deverá destinar novos recursos para as Recuperandas por meio da concessão de novos créditos (denominado “Crédito Novo”) na venda de produtos, na prestação de serviços de locações de máquinas e equipamentos, arrendamentos, concessão de novos empréstimos para capital de giro, financiamentos, leasing. Tais recursos serão relevantes para a efetiva recuperação da empresa, beneficiando assim a todo o conjunto de Credores.

5.1.1.2 Em contrapartida, como estímulo aos Credores, a Recuperanda oferece ao Credor que aderir a esta cláusula a possibilidade de reversão total ou parcial do deságio previsto Cláusula 4, e ainda a antecipação do pagamento do Valor Base (saldo a pagar após deságio previsto na Cláusula 4). A contrapartida estará relacionada diretamente ao valor e volume de Crédito Novo efetivado pelo Credor.

5.1.1 Adesão

5.1.1.1 A opção do credor por esta cláusula poderá ser feita em qualquer momento após a Data de Homologação.

5.1.1.2 Credores que se interessarem, deverão informar de modo formal através do e-mail indicado na cláusula 6.7.1.2.

5.1.2 Prioridade na Aceleração

5.1.2.1 Os valores a serem pagos por esta modalidade de recebimento serão prioritariamente utilizados para recuperar o valor de deságio.

5.1.2.2 Após a quitação integral do valor do deságio, os valores serão utilizados para quitação do saldo do Valor Base existente.

5.1.3 Vigência

5.1.3.1 O credor poderá interromper a qualquer momento sua adesão a esta cláusula, sem prejuízo de retenção dos valores recebidos até então, passando neste caso a receber o restante do saldo devedor de acordo com as demais cláusulas deste Plano.

5.1.4 Condições de Concessão do Novo Crédito

5.1.4.1 Com exceção do prazo de pagamento as demais condições de concessão do Novo Crédito não terão parâmetros pré-definidos pelo Plano, devendo ficar a cargo da livre negociação entre a administração da Recuperanda e o Credor avençarem os termos do crédito a ser contratado.

5.1.4.2 À Recuperanda sempre estará reservado o direito de declinar quaisquer propostas que julgue desinteressante aos seus negócios.

5.1.5 Critério de Reversão do Deságio e Antecipação de Pagamentos

5.1.5.1 É critério base para que o Credor tenha direito à esta cláusula a concessão de prazo de pagamento, conforme tabela indicada no item 5.1.6.

5.1.5.2 Ao conceder prazo indicado na tabela 5.1.6 para o Crédito Novo o credor tem o benefício da reversão do deságio e antecipação do fluxo de pagamento, o qual acontecerá da seguinte forma: A Recuperanda destinará um pagamento adicional (“Pagamento Adicional”) sobre o valor total dos Novos Créditos efetivamente contratados ao Credor Colaborativo a cada fechamento mensal.

5.1.5.3 O Pagamento Adicional será utilizado prioritariamente para reversão do deságio aplicado na Clausula 4, podendo este ser total ou parcial. Não havendo mais saldo de deságio a reverter, o credor poderá utilizar o Pagamento Adicional para abatimento ou aceleração do fluxo de pagamento do Valor Base.

5.1.5.4 O Pagamento Adicional por esta cláusula será efetuado individualmente por crédito novo, sempre até o 15º dia do mês subsequente a liberação do Novo Crédito.

5.1.6 Tabela de Aceleração

Prazo de Pagamento do “Crédito Novo” (Venda Mercadorias, Empréstimos, Serviços com prazo etc.)	% Aplicado sobre no Crédito Novo (% x Crédito Novo = Pagamento Adicional)
90 dias	2,00%
180 dias	4,00%
270 dias	6,00%
360 dias ou maior	8,00%

5.1.7 Disposição Final

5.1.7.1 Os Novos Créditos e eventuais acessórios incidentes sobre o Novo Crédito terão garantido seu caráter extraconcursal.

5.2 Credor Colaborativo por Garantia de Fornecimento de Insumos e Aquisição de Grãos

5.2.1 Objetivo

- 5.2.1.1 O objetivo desta cláusula de colaboração é garantir o fornecimento de insumos agrícolas, bem como, ter a garantia futura da aquisição de grãos por parte do Credor Colaborativo. Isto se torna necessário e relevante para a superação da situação de crise financeiras das Recuperandas através do fomento atividade operacional, durante todo o processo de Recuperação Judicial.

5.2.2 Requisitos Mínimos

- 5.2.2.1 O credor que desejar aderir a esta cláusula de colaboração, deverá cumprir com os seguintes requisitos cumulativamente: a) fornecer insumos entre a data do pedido de recuperação judicial e a aprovação do Plano, bem como após a Aprovação do Plano até o término na Recuperação Judicial, ambos à preço de mercado, conforme condição comercial estabelecida entre as partes; b) garantir a aquisição de soja/grãos, de toda ou parte da produção das Recuperandas, entre a Data do Pedido de recuperação judicial e a Aprovação do Plano, bem como após a Aprovação do Plano até o término na Recuperação Judicial, ambos à preço de mercado, conforme condição comercial estabelecida entre as partes; c) ser favorável à aprovação do Plano; d) apresentar formalmente garantia e atestado de capacidade de fornecimento de insumos indispensáveis a produção agrícola; e) suspender ou encerrar qualquer litígio contra as Recuperandas durante o cumprimento desta cláusula, ou até a liquidação dos créditos existentes.

5.2.3 Adesão

- 5.2.3.1 O credor deverá fazer adesão no prazo máximo de 90 (noventa) dias após a data de aprovação do Plano de Recuperação Judicial.
- 5.2.3.2 A adesão deverá ser formal através do e-mail indicado na cláusula 6.7. ou durante a assembleia geral de credores que aprovar o Plano de Recuperação, desde que esteja expressamente consignado em ata.

5.2.4 Opção da forma de pagamento

- 5.2.4.1 O credor que optar por esta cláusula, poderá no ato da adesão indicar qual a preferência pelo recebimento, sendo: (1) valor em moeda nacional corrente, ou (2) recebimento proporcional em sacas de soja/grãos.
- 5.2.4.2 Caso o credor opte pelo item 2, o valor do crédito listado no quadro geral de credores ("QGC"), será convertido em sacas do grão na data base do Pedido de Recuperação Judicial. Com isto, a Recuperada ficará devedora em volume de sacas, e fará os pagamentos de forma física.

- 5.2.4.2.1 Para determinar o valor de conversão do valor listado para sacas do grão, será utilizado o preço de mercado definido *SOJA CEPEA/ESALQ – PARANAGUÁ*¹ do dia o Pedido de Recuperação Judicial.
- 5.2.4.2.2 Nas amortizações definidas no item 5.2.5, a Recuperanda deverá pagar com entrega de volume físico. Caso não haja grãos suficientes em decorrência de quebras de safra/plantio, a Recuperanda pagará o valor residual em moeda nacional corrente, através da conversão de sacas faltantes pela cotação do dia anterior ao pagamento.

5.2.5 Condição de Amortização

- 5.2.5.1 Deságio: reversão integral do deságio caso aplicável na cláusula 4. deste Plano.
- 5.2.5.2 Prazo de Amortização: O pagamento será realizado em 8 (oito) parcelas anuais, iguais e sucessivas, sendo a primeira parcela devida até o 15º (décimo quinto) dia do mês de abril do ano subsequente à data de Aprovação do Plano de Recuperação Judicial, e as demais parcelas deverão ser pagas, sucessivamente, até o 15º dia do mês de abril dos anos seguintes.
- 5.2.5.3 Encargos Remuneratórios: Caso o credor opte pelo item 1 da cláusula 5.2.4.1, o saldo devedor será corrigido por TR (Taxa Referencial), acrescida de 1,00% ao ano. Caso opte pelo item 2, não haverá correção monetária e juros remuneratórios, tendo em vista a própria correção natural da cotação do grão.

6 CONDIÇÕES GERAIS

6.1 Dos bens abrangidos pelo Plano de Recuperação Judicial

- 6.1.1.1 As Recuperandas, em atenção aos princípios da boa-fé e lealdade, no cumprimento de seu dever de transparência perante seus credores, informam que todos os seus bens que foram abrangidos pelo presente PRJ – os quais constam elencados junto ao Anexo II (Laudo de Avaliação de Ativos) – com exceção daqueles não operacionais – são diretamente empregados no regular exercício da atividade econômica da Recuperanda, sendo portanto, indispensáveis e diretamente ligados para a geração de caixa que possibilitará o cumprimento do PRJ pela Recuperanda.
- 6.1.1.2 Desta feita, todos os bens móveis e imóveis são bens essenciais à atividade operacional assim como os bens de capital, como recebíveis, créditos, aplicações em contas bancárias, valores em conta corrente, inclusive todo e qualquer outro bem arrolado, inerente ao processo operacional, administrativo, financeiro e comercial da Recuperanda, portanto, sua retirada ou expropriação

¹ CEPEA – Centro de Estudos Avançados em Economia Aplicada. Indicador de preços da soja. Disponível em: <https://www.cepea.org.br/br/indicador/soja.aspx>.

legalmente vedada na forma que estabelece a LRE.

6.2 Da Parcela Mínima de Pagamento

- 6.2.1.1 A critério da Recuperanda, no período de amortização e pagamento dos créditos, realizar pagamento em valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais), buscando racionalizar processos e reduzir custos de transferência. Caso o fizer, a regra do pagamento mínimo deverá ser aplicável a todos os credores pertencente a mesma classe de credores ou condição de pagamento.
- 6.2.1.2 Sem prejuízo do valor individual a ser pago a cada credor no ato do vencimento das parcelas, a Recuperanda pagará o valor mínimo por parcela a cada credor. Caso o saldo devedor do Credor seja inferior ao valor mínimo, efetuará o pagamento do saldo devedor, com a consequente quitação do valor devido.

6.3 Conflito com Disposições Contratuais

- 6.3.1.1 As disposições contratuais deste Plano prevalecerão em caso de conflito entre estas e aquelas previstas em contratos celebrados antes da Data do Pedido entre a Recuperanda e os Credores, que tenham por objeto os Créditos Concursais. As disposições contratuais deste Plano não prevalecerão, em qualquer hipótese, em caso de conflito entre elas e aquelas contidas em quaisquer instrumentos contratuais que tenham por objeto obrigações extraconcursais assumidas pelas Recuperanda em favor dos Credores, na forma do art. 49, §3º e §4º da LRF.

6.4 Nulidade Parcial

- 6.4.1.1 Caso alguma das cláusulas do Plano seja futuramente considerada inaplicável ou nula por qualquer razão, o Plano não perde sua eficácia e/ou vigência relativamente ao restante de seu conteúdo e obrigações. No caso de uma ou mais das disposições aqui contidas serem inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto, a validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições aqui contidas não deverão ser, de nenhum modo, afetadas ou prejudicadas por isto.

6.5 Novação

- 6.5.1.1 Após a Data da Homologação, os instrumentos de crédito que deram origem à dívida original serão novados em relação a Recuperanda e seus garantidores, para serem pagos conforme as condições ora determinadas.

6.6 Protestos – Efeitos Publicísticos

- 6.6.1.1 Consoante a Lei 9.492/1997 (Lei do Protesto), os documentos de dívida mercantil ou de serviços que comprovem o compromisso entre o credor e o(s) devedor(es), em casos de não pagamento, possuem legalmente assegurado o

processo de Protesto Público formal e solene. Isso para que fique caracterizado o descumprimento pelo devedor e comprovado por um Órgão de Autoridade e Fé Pública, com respaldo na legislação, que dá legitimidade ao protesto e autoridade a seus efeitos. A lei regulamenta um instrumento para evitar a impunidade e atitudes de má-fé, restaurando a moralidade e seriedade em qualquer transação comercial.

- 6.6.1.2 As Recuperandas requereram o benefício legal da Recuperação Judicial como forma de garantir a manutenção das fontes produtoras, dos empregos dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo assim a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em juízo aos Credores o presente Plano de Recuperação Judicial, e que, por sua vez, após aprovado em Assembleia Geral de Credores, constituirá em título executivo judicial nos termos do artigo 59, §1º da Lei 11.101/2005.
- 6.6.1.3 Não obstante, o *caput* do artigo 59 da Lei 11.101/2005 (c/c artigo 360 da Lei 10.406/2002) determina que a aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos Credores implica em novação dos créditos anteriores ao Pedido de Recuperação Judicial e obriga o devedor e todos os Credores a ele submetidos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no inciso I do artigo 50 da Lei de Regência.
- 6.6.1.4 A aprovação do presente Plano de Recuperação Judicial, portanto, implica em novação de todos os créditos anteriores ao pedido e submetidos à Recuperação Judicial, cumulado com a constituição do título executivo judicial pela decisão judicial que conceder a Recuperação Judicial a Recuperanda, extinguindo a obrigação anterior que deu origem ao protesto, ressaltando-se aquelas decorrentes de eventuais garantias fidejussórias originalmente prestadas.
- 6.6.1.5 Deste modo, com a homologação do plano de recuperação judicial, os credores concordam com a suspensão dos efeitos publicísticos (omissão de publicidade) de todos os protestos, apontamentos negativos e demais sanções cadastrais realizadas em virtude de dívidas sujeitas aos efeitos recuperacionais, sendo que caberá à Recuperanda, por meio de petição nos autos recuperacionais, requerer a expedição de ofícios aos cartórios de protesto e outros sistemas de proteção ao crédito.
- 6.6.1.6 Em caso de descumprimento do plano durante o prazo de que trata o art. 61 da Lei 11.101/2005, com o retorno das obrigações ao *status quo ante*, igualmente serão retomados os efeitos dos protestos realizados, mantendo intactos os direitos dos credores.
- 6.6.1.7 Ultrapassado o prazo de supervisão judicial do cumprimento do plano de recuperação judicial (art. 61 da Lei 11.101/2005), os protestos de dívidas e obrigações sujeitas aos efeitos recuperacionais serão definitivamente baixados, em providência que será requerida pela Recuperanda ao Juízo Recuperacional. Com a aprovação do presente Plano de Recuperação, os credores desde já

expressam sua concordância com as condições desta cláusula, sendo desnecessária sua intimação para manifestação sobre este tema específico, senão em caso de descumprimento do plano de recuperação.

6.7 Local de pagamento

- 6.7.1.1 Os pagamentos serão efetuados prioritariamente e diretamente na conta corrente de cada Credor, sendo que a simples transferência eletrônica servirá como comprovação de pagamento. Servirá igualmente como forma de comprovação de pagamento recibo de pagamento confeccionado pelo próprio credor, nos casos de pagamentos que se efetivamente por outros meios que não a transferência eletrônica (TED, DOC ou PIX) e o depósito bancário, tais como pagamentos em dinheiro, cheques, compensações, dação em pagamento, dentre outras.
- 6.7.1.2 Os Credores terão obrigatoriedade de enviar à Recuperanda os dados bancários para que seja efetuado cada pagamento, mediante correio eletrônico endereçado ao **e-mail: guilhermeitimura.rj@gmail.com** em data anterior aos pagamentos.
- 6.7.1.3 São os dados de responsabilidade dos Credores para envio à Recuperanda:
- Se pessoa física: Nome completo do Credor; CPF; Cópia de Documento válido, com Foto; Telefone válido para contato; Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo do CREDOR; Chave PIX (se houver).
 - Se pessoa jurídica: Razão Social do Credor; Contato do representante legal ou responsável pela empresa, conforme Contrato/Estatuto Social; Cópia da última alteração e consolidação dos documentos sociais (Contrato/Estatuto Social);
 - Cópia dos documentos do representante legal ou responsável pela empresa conforme Contrato/Estatuto Social; Dados bancários completos, contendo: instituição financeira, código bancário, agência, conta para depósito de titularidade do respectivo Credor. Chave PIX (se houver).
- 6.7.1.4 Caso o beneficiário do pagamento não seja o credor originário, toda documentação pertinente à alteração de titularidade do crédito deverá ser enviada às Recuperandas em cópia autenticada.
- 6.7.1.5 Na eventualidade de alteração dos dados bancários (ou do titular do crédito) durante o período de pagamento, caberá ao titular do crédito comunicar as Recuperandas, por meio do mesmo endereço eletrônico, a alteração havida. Sob nenhuma hipótese as Recuperandas serão responsabilizadas por dados informados erroneamente ou defasados, cabendo ao Credor total responsabilidade pelo eventual não pagamento de seu crédito caso isto ocorra

por este motivo.

- 6.7.1.6 Na eventualidade de crédito em moeda estrangeira, caberá às Recuperandas o fechamento de câmbio junto ao Banco Central – BACEN.
- 6.7.1.7 Caso o Credor não informe os dados bancários para pagamento, isto não implicará em descumprimento do Plano. No caso de o Credor informar os dados bancários com atraso, a data do início da contagem de pagamento será 90 dias após a comunicação.
- 6.7.1.8 Por fim, acaso qualquer pagamento ou obrigação estabelecida no presente PLANO estar prevista ou estimada para ser realizada ou satisfeita em dia que não seja DIA ÚTIL, o referido pagamento/obrigação será realizado ou satisfeito no primeiro DIA ÚTIL subsequente.

6.8 Inadimplemento de Obrigações

- 6.8.1.1 Caso ocorra o não cumprimento tempestivo de qualquer obrigação prevista no Plano em razão da não comunicação, por parte do Credor, dos dados bancários corretos, completos e necessários para os pagamentos devidos, tal situação não será considerada descumprimento da obrigação prevista, não cabendo imputar às Recuperandas qualquer penalidade, ou qualquer tipo de juros ou multa moratória em razão do eventual atraso que venha a ocorrer para o adimplemento da obrigação.
- 6.8.1.2 As Recuperandas disporão de período de cura, de 5 (cinco) dias úteis contados a partir da ocorrência do descumprimento, para sanar qualquer irregularidade apontada no cumprimento do presente Plano de Recuperação, antes de se configurar descumprimento do plano de recuperação judicial.

6.9 Obrigações Tributárias

- 6.9.1.1 Embora não sejam diretamente sujeitos ao processo de recuperação judicial, o passivo tributário das Recuperandas também compõe o estoque de dívidas a serem quitadas para garantir a manutenção das atividades da Companhia, motivo pelo qual seu pagamento está previsto nos fluxos projetados e reflete diretamente nas obrigações assumidas pelo Plano.

6.10 Passivos Ilíquidos

- 6.10.1.1 Todos os Créditos que sejam decorrentes de obrigações oriundas de relações jurídicas firmadas anteriormente ao processamento da Recuperação Judicial, ainda que não vencidos ou que sejam objeto de disputa judicial e/ou procedimento arbitral em andamento ou que venha a ser instaurado, também serão novados e estarão integralmente sujeitos aos efeitos do Plano, nos termos do artigo 49 da LRE, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado sujeitar-se-á aos termos e condições previstos no Plano, desde que a devida

liquidação do crédito esteja transitada em julgado.

6.10.1.2 Estes Créditos, quando inseridos no Quadro de Credores passarão a receber o valor devido nas formas determinadas pelo Plano, todavia, não terão direito retroativo sobre pagamentos já efetuados no âmbito da RJ.

6.11 Alteração do Plano de Recuperação Judicial

6.11.1.1 O presente PRJ poderá, a qualquer tempo, sofrer modificações e/ou aditamentos, os quais somente serão válidos quando realizados por escrito e devidamente protocolizados junto aos autos de recuperação judicial, antes de sua aprovação em Assembleia Geral de Credores.

6.11.1.2 Poderá ainda ser alterado após sua aprovação em AGC especificamente convocada para essa finalidade, sendo observados os critérios estabelecidos nos artigos 45 e 58, ambos da LRE, deduzindo todos aqueles pagamentos anteriormente realizados na forma originalmente estabelecida no presente Plano.

6.12 Das discussões judiciais

6.12.1.1 Caso a homologação do presente Plano de Recuperação Judicial resolva, no todo ou em parte, litígio judicial entre as Recuperandas e seus Credores, as partes desde já concordam que, ocorrendo extinção da(s) demanda(s), cada parte arcará com os custos de seus respectivos advogados, inclusive sucumbenciais.

6.13 Lei e Foro

6.13.1.1 Os direitos, deveres e obrigações decorrentes do Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas ao Plano serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação.

Nova Andradina/MS – 02 de maio de 2025.

GUILHERME ITIMURA

CPF 061.487.849-71

Recuperanda

G ITIMURA PRODUÇÃO AGRÍCOLA – EMPRESÁRIO INDIVIDUAL – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

CNPJ 59.582.261/0001-00

Recuperanda

LUAN BENETTI

luan@iconogestao.com.br

CRA/SC 24.288

Assessoria Financeira

GHIONI ROMANOVSKI

ghioni@iconogestao.com.br

CPF 051.309.369-90

Assessoria Financeira

Laudo de Viabilidade

Econômico e Financeiro

Guilherme Itimura e G Itimura Produção
Agrícola – Empresário Individual– Em
Recuperação Judicial
Curitiba – PR, 02/05/2025



Sumário

- I. Considerações Iniciais
- II. Breve Histórico
- III. Metodologia
- IV. Indicadores Econômicos
- V. Premissa das Projeções de Resultado
- VI. Projeção de Resultados – Demonstrativo DRE
- VII. Premissas de Pagamento do Plano aos Credores
- VIII. Premissas para Fluxo de Caixa
- IX. Projeções de Fluxo de Caixa
- X. Considerações Finais

I. Considerações Iniciais

Objeto. O Laudo Econômico-Financeiro (“Laudo”), tem como objetivo principal avaliar e demonstrar a viabilidade financeira da Recuperanda no contexto do Plano de Recuperação Judicial (“Plano” ou “PRJ”), conforme prevê o disposto no Art. 53 da Lei de Recuperação e Falência (Lei 11.101/05).

Considerações Iniciais. Este trabalho destina-se ao PRJ da Recuperanda denominada **Guilherme Itimura**, pessoa física, inscrita no CPF sob nº 061.487.849-71 e **G Itimura Produção Agrícola – Empresário Individual**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ sob nº 59.582.261/0001-00, com sede em Rodovia Br 267 S/N no município de Nova Andradina – MS. O Laudo é destinado única e exclusivamente como subsídio a proposta financeira apresentada pela Recuperanda aos credores no Plano, nos autos do processo nº 0801905-60.2025.8.12.0021, em trâmite perante a Vara Regional de Falências e Recuperações Judiciais e Extrajudiciais da Comarca de Três Lagoas, Mato Grosso do Sul.

Equipe Técnica. O trabalho foi desenvolvido durante o mês de março e abril de 2025, pela equipe técnica da Ícono Empresarial Ltda (“Ícono”), composta pelos profissionais:

- ☐ Luan Benetti, Administrador de Empresas, inscrito no CRA-SC 24. 588.
- ☐ Maria Luiza Bruder, Administradora de Empresas.
- ☐ Lucas Bernardelli, Administrador de Empresas.
- ☐ Ghioni Romanovski, Administrador de Empresas.

Fonte de Informações. As informações fiscais e gerenciais, bem como as premissas utilizadas para as projeções foram fornecidas pela Recuperanda, a qual é responsável pela sua veracidade, uma vez que não foi escopo deste trabalho qualquer investigação independente ou ainda processo de auditoria das informações.

Estas informações serviram de base para a construção da projeção de resultados ao longo do período que abrange os pagamentos dos créditos oriundos da Recuperação Judicial. As análises contidas neste documento estão baseadas em projeções de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria das empresas, refletindo as expectativas que as Recuperandas esperam para o seu futuro.

I. Considerações Iniciais

Ressalvas. Foram considerados nas projeções econômicas e financeiras o atual cenário macroeconômico juntamente com as perspectivas do setor de atuação do produtor rural. No entanto, se tratando de projeções, os cenários apresentados podem não se confirmar, tendo em vista fatores externos à organização, além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência, fatores de mercado entre outros.

A efetivação das projeções dependerá do cumprimento das medidas de reestruturação apresentadas no Plano, por parte da Recuperanda, além da conciliação das tendências e projeções descritas neste documento.

A Ícono e seus profissionais não serão responsáveis por perdas diretas ou lucros cessantes que sejam decorrentes de uso do estudo de viabilidade objeto deste trabalho. Ainda vale ressaltar que apenas foi objeto do estudo verificar sob ponto de vista econômico e financeiro, não sendo portanto, objeto a verificação fiscal, legal, contábil. O escopo do projeto também não visou realizar auditoria dos números apresentados.

II. Breve Histórico

Filho e neto de produtores rurais, ele vem de uma família com forte tradição no ramo agrícola. Natural do norte do Paraná, cresceu nesse ambiente e, influenciado por sua origem, decidiu seguir carreira na mesma área. Formou-se em Engenharia Agrônômica em 2009 pela Universidade Estadual do Norte do Paraná e, desde então, tem atuado no setor agrícola.

Diante da crescente valorização das terras em sua região de origem, identificou no estado do Mato Grosso do Sul uma oportunidade de iniciar seu próprio negócio. As áreas eram planas e os valores de arrendamento, na época, eram mais atrativos que os do Paraná. Ao iniciar os primeiros contratos de arrendamento, optou por cultivar apenas soja, evitando o milho por considerá-lo de maior risco.

Sua primeira safra foi a de 2020/2021, com 2.542 hectares plantados. Foi um ano positivo, pois além das áreas serem de primeiro ano, houve um aumento expressivo no preço da saca de soja, que passou de R\$ 70–80 para cerca de R\$ 140, gerando bons resultados.

Na safra 2021/2022, a área plantada aumentou para 4.250 hectares. Embora os preços da soja se mantivessem elevados, a seca afetou a produção. No entanto, os seguros contratados ajudaram a minimizar os prejuízos.

Na safra seguinte, 2022/2023, a área plantada chegou a 6.479 hectares. A

produtividade foi boa, mas os custos operacionais — como insumos, diesel e corretivos — subiram consideravelmente. Ao mesmo tempo, o preço da saca de soja caiu de R\$ 180 para R\$ 120, resultando em prejuízo.

Na safra 2023/2024, foram cultivados 7.861 hectares. Mais uma vez, a seca severa impactou a produção, os custos permaneceram altos e o preço da soja continuou baixo, o que agravou o endividamento. Neste período, ele precisou recorrer a diversos financiamentos bancários e renegociar dívidas com fornecedores como Agricase, Copasul e AgroGalaxy.

Na safra atual, de 2024/2025, a área cultivada permaneceu em 7.861 hectares, para as safras subsequentes espera-se uma redução da área total plantada devido aos fatores de crise mencionados no Plano de Recuperação Judicial.



ÍCONO

III. Metodologia

O cenário econômico e financeiro da Recuperanda foram construídos através de estimativas de desempenhos futuro que fazem parte do planejamento da Recuperanda, tomando como base as medidas e condições apresentadas no Plano de Recuperação Judicial aliada as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas.

As informações gerenciais – disponibilizadas pelo Guilherme Itimura – foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 22 anos, contemplando os desembolsos para o pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial. Dessa forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pela Recuperanda.

Foi construída, na elaboração deste trabalho, uma ferramenta específica para a criação do cenário apresentado, com base na modelagem de dados em planilhas eletrônicas que foram realizadas com alto grau de detalhamento, atribuindo confiabilidade e segurança aos resultados.

No desenvolvimento, foram utilizadas as informações pertinentes baseados em relatórios, entrevistas e demonstrativos, tais como, mas não exclusivamente: demonstrativos de resultados, fluxos de caixa realizados, livros fiscais, livros caixa do produtor rural, balanço patrimonial, relatórios do sistema gerencial, controles internos de exercícios passados e pesquisas de mercado.

A projeção é demonstrada de forma anualizada, 12 meses, estabelecendo

como premissa o ano móvel, ou seja, ano não calendário, de doze em doze meses a partir do mês de início desta projeção.

As contas dos demonstrativos financeiros de resultados foram reorganizadas, separando, gastos fixos dos gastos variáveis e realocando contas não caixa ou ainda não recorrentes. A fim de anteder uma melhor estrutura de análise e tomada de decisão.

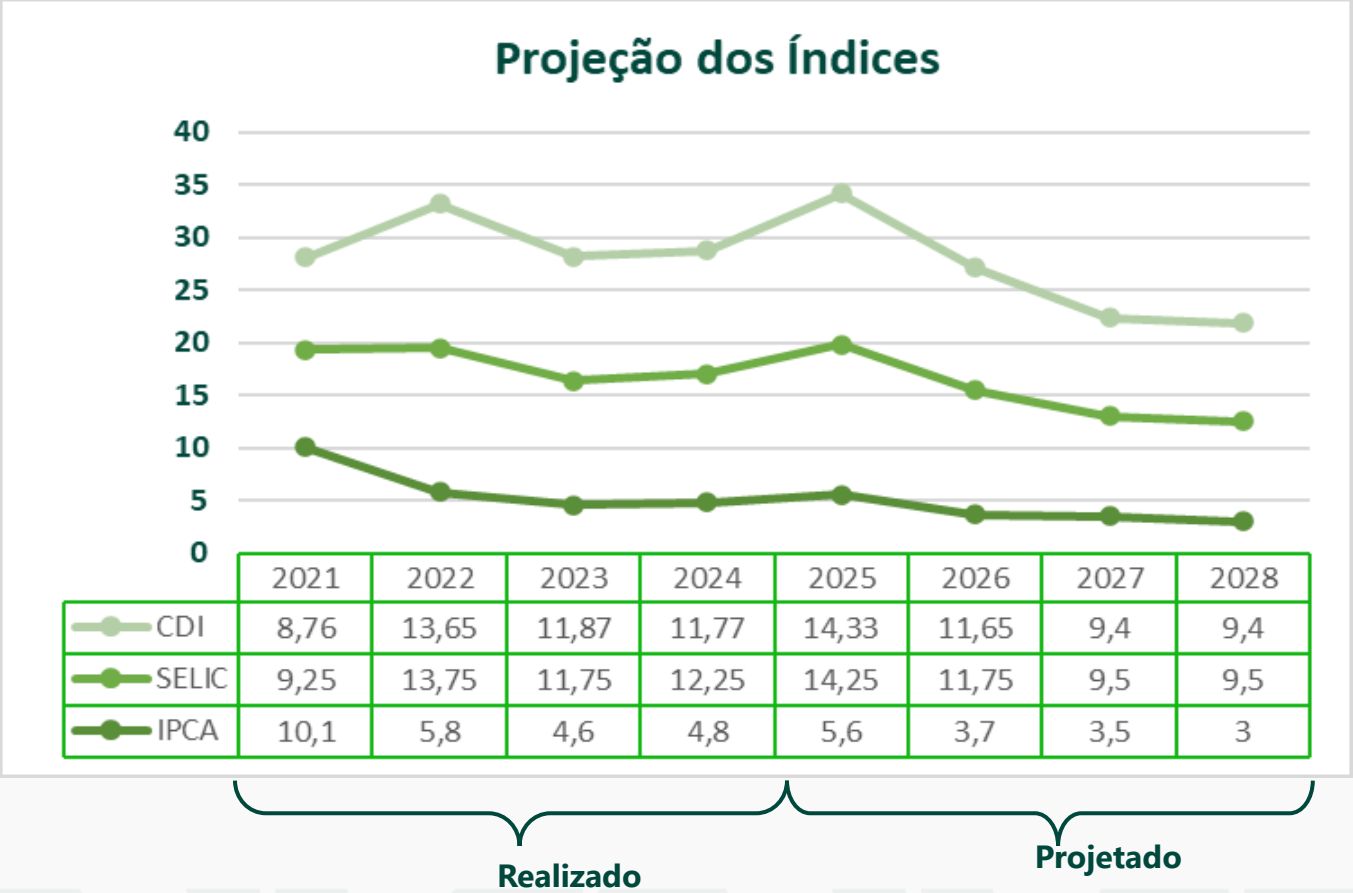
A Recuperanda continuará exercendo suas atividades agrícolas na modalidade de produtor rural pessoa física.

Todos os número indicados e demonstrados neste Laudo estão indicado em “milhares” ou seja, a cada 1.000 é representado por 1. A título de exemplo, R\$ 1.000.000 é representado por R\$ 1.000 nos gráficos e tabela a seguir.

IV. Indicadores Econômicos

Os indicadores macroeconômicos apresentados abaixo foram utilizados na projeção com o objetivo de embasar o cenário econômico por meio da projeção do efeito inflacionário pelo índice do IPCA, bem como, a correção e atualização dos passivos sujeitos e não sujeitos a recuperação judicial, obedecendo sempre as particularidades de cada crédito ou contrato.

O quadro de índices, tomou como base principalmente as projeções de longo prazo apresentadas no mês de abril de 2025 pelo Banco Bradesco S.A. e Relatório Focus do Banco Central, servindo como fonte do cálculo das despesas financeiras das dívidas contratadas.



V. Premissas das Projeções do Resultado

Premissas de Projeções: Para a elaboração das projeções econômico-financeiras, foram adotadas as seguintes premissas principais, considerando as características operacionais da atividade agrícola (cultivo de soja), bem como indicadores de mercado atualizados:

- **Área Plantada (ha):** Considerou-se, para efeito de projeção, uma área total cultivada de 4.561 hectares destinados à soja, mantendo-se constante ao longo do período analisado.
- **Produtividade por Hectare:** Adotou-se uma produtividade média estimada de 50 sacas por hectare, valor compatível com padrões médios regionais em condições climáticas e técnicas normais. A produtividade foi considerada linear, sem variações ao longo dos ciclos.
- **Preço da Saca de Soja (US\$):** Utilizou-se como base o preço futuro da saca de soja para março/2026 negociado na B3-CME, fixado em US\$ 23,07 por saca. Para os exercícios seguintes, o valor foi reajustado anualmente pela projeção do IPCA, refletindo uma atualização inflacionária em moeda constante.
- **Taxa de Câmbio (R\$/US\$):** A conversão do valor da soja para reais considerou uma taxa de câmbio média de R\$ 5,80/US\$, conforme estimativas macroeconômicas divulgadas pelo Bradesco. O valor foi mantido constante ao longo do período, com abordagem conservadora.

Composição dos Gastos Operacionais: Os gastos operacionais foram projetados com base nas práticas recorrentes da atividade agrícola e foram reajustados anualmente conforme a variação do IPCA estimado pelo

Bradesco. A seguir, apresenta-se a composição detalhada dos principais grupos de custos e despesas operacionais considerados na projeção:

- **Custo com Insumos Agrícolas:** Compreende os itens diretamente utilizados no cultivo da soja, incluindo: Sementes; Fertilizantes; Defensivos Agrícolas e Inoculantes e micronutrientes.
- **Custo de Arrendamento:** Refere-se aos pagamentos anuais realizados pela utilização de terras de terceiros. O valor foi considerado por hectare, conforme contratos vigentes e práticas regionais.
- **Despesas com Frete:** Incluem os custos com transporte da produção até os armazéns, cooperativas ou compradores finais, considerando distância média, tipo de via e valor do frete por tonelada/saca.
- **Mão de Obra de Campo:** Abrange os salários, encargos sociais e benefícios relacionados à equipe operacional envolvida nas atividades agrícolas (plantio, tratos culturais, entre outros).
- **Outras Despesas Operacionais:** Envolve itens como: Combustíveis e lubrificantes; Manutenção de máquinas e implementos; Energia elétrica rural; Despesas com monitoramento agrícola, seguros e consultorias técnicas;
- **Mão de Obra Administrativa e Despesas Administrativas:** Compreendem os custos fixos relacionados à estrutura de gestão da operação, incluindo: Salários e encargos do pessoal administrativo; Serviços contábeis e jurídicos; Materiais de escritório, telefonia e sistemas; Aluguéis e taxas diversas.

V. Ciclo de Plantio e Colheita Projetado

	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11
Mês Plantio	out/25	out/26	out/27	out/28	out/29	out/30	out/31	out/32	out/33	out/34	out/35
Área Plantada	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha
Produtividade/ha	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas
Mês colheita	abr/26	abr/27	abr/28	abr/29	abr/30	abr/31	abr/32	abr/33	abr/34	abr/35	abr/36
Sacas totais	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc
Valor saca (US\$)	23,07	23,92	24,76	25,50	26,27	27,06	27,87	28,70	29,57	30,45	31,37
Câmbio (R\$/US\$)	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
Valor saca (R\$)	133,81	138,76	143,61	147,92	152,36	156,93	161,64	166,49	171,48	176,63	181,93
Total colheita (R\$)	30.515.796	31.644.881	32.752.452	33.735.025	34.747.076	35.789.488	36.863.173	37.969.068	39.108.140	40.281.384	41.489.826

	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
Mês Plantio	out/36	out/37	out/38	out/39	out/40	out/41	out/42	out/43	out/44	out/45	out/46
Área Plantada	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha	4.561 ha
Produtividade/ha	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas	50 sacas
Mês colheita	abr/37	abr/38	abr/39	abr/40	abr/41	abr/42	abr/43	abr/44	abr/45	abr/46	abr/47
Sacas totais	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc	228.060 sc
Valor saca (US\$)	32,31	33,28	34,27	35,30	36,36	37,45	38,58	39,73	40,93	42,15	43,42
Câmbio (R\$/US\$)	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80	5,80
Valor saca (R\$)	187,38	193,00	198,79	204,76	210,90	217,23	223,74	230,46	237,37	244,49	251,83
Total colheita (R\$)	42.734.521	44.016.556	45.337.053	46.697.165	48.098.079	49.541.022	51.027.252	52.558.070	54.134.812	55.758.857	57.431.622

V. Premissas das Projeções do Resultado



VI. Projeções – Demonstrativo de Resultados

Demonstrativo de Resultado	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
= RECEITA OPERACIONAL	30.516	31.645	32.752	33.735	34.747	35.789	36.863	37.969	39.108	40.281
- Custos Insumos Agricola	(10.919)	(11.323)	(11.719)	(12.071)	(12.433)	(12.806)	(13.190)	(13.586)	(13.994)	(14.413)
- Custo de Arrendamento	(6.925)	(7.181)	(7.433)	(7.655)	(7.885)	(8.122)	(8.365)	(8.616)	(8.875)	(9.141)
- Despesas com Fretes	(1.457)	(1.511)	(1.564)	(1.611)	(1.659)	(1.709)	(1.760)	(1.813)	(1.867)	(1.923)
= RESULTADO AGRICOLA	11.215	11.630	12.037	12.398	12.770	13.153	13.547	13.954	14.372	14.804
- Custos Fixos Operacionais	(7.346)	(7.617)	(7.884)	(8.121)	(8.364)	(8.615)	(8.874)	(9.140)	(9.414)	(9.696)
= RESULTADO OPERACIONAL	3.869	4.012	4.153	4.277	4.406	4.538	4.674	4.814	4.959	5.107
- Despesas Administrativas e Comerciais	(2.314)	(2.399)	(2.483)	(2.558)	(2.634)	(2.714)	(2.795)	(2.879)	(2.965)	(3.054)
= EBITDA/LAJIDA	1.555	1.613	1.669	1.720	1.771	1.824	1.879	1.935	1.993	2.053
% EBITDA	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
- Despesas Financeiras	(235)	(240)	(244)	(237)	(401)	(496)	(510)	(506)	(479)	(444)
= RESULTADO APÓS DESPESAS FINANCEIRAS E ANTES DO IR	1.321	1.373	1.425	1.483	1.370	1.328	1.369	1.429	1.515	1.609
- I.R. CSLL	(363)	(377)	(392)	(408)	(376)	(365)	(376)	(393)	(416)	(442)
= RESULTADO LÍQUIDO	958	996	1.033	1.075	993	963	993	1.036	1.098	1.167
% RESULTADO LÍQUIDO	3,1%	3,1%	3,2%	3,2%	2,9%	2,7%	2,7%	2,7%	2,8%	2,9%

VI. Projeções – Demonstrativo de Resultados

Demonstrativo de Resultado	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
= RECEITA OPERACIONAL	41.490	42.735	44.017	45.337	46.697	48.098	49.541	51.027	52.558	54.135	55.759	57.432
- Custos Insumos Agrícola	(14.846)	(15.291)	(15.750)	(16.222)	(16.709)	(17.210)	(17.727)	(18.259)	(18.806)	(19.370)	(19.952)	(20.550)
- Custo de Arrendamento	(9.415)	(9.698)	(9.989)	(10.288)	(10.597)	(10.915)	(11.242)	(11.580)	(11.927)	(12.285)	(12.653)	(13.033)
- Despesas com Fretes	(1.981)	(2.040)	(2.102)	(2.165)	(2.230)	(2.296)	(2.365)	(2.436)	(2.509)	(2.585)	(2.662)	(2.742)
= RESULTADO AGRICOLA	15.248	15.705	16.176	16.662	17.161	17.676	18.207	18.753	19.315	19.895	20.492	21.106
- Custos Fixos Operacionais	(9.987)	(10.287)	(10.595)	(10.913)	(11.241)	(11.578)	(11.925)	(12.283)	(12.652)	(13.031)	(13.422)	(13.825)
= RESULTADO OPERACIONAL	5.260	5.418	5.581	5.748	5.921	6.098	6.281	6.470	6.664	6.864	7.070	7.282
- Despesas Administrativas e Comerciais	(3.146)	(3.240)	(3.337)	(3.437)	(3.541)	(3.647)	(3.756)	(3.869)	(3.985)	(4.104)	(4.228)	(4.354)
= EBITDA/LAJIDA	2.115	2.178	2.244	2.311	2.380	2.452	2.525	2.601	2.679	2.759	2.842	2.927
% EBITDA	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%	5,1%
- Despesas Financeiras	(402)	(350)	(286)	(199)	(121)	(108)	(94)	(80)	(66)	(50)	(34)	(17)
= RESULTADO APÓS DESPESAS FINANCEIRAS E ANTES DO IR	1.713	1.828	1.957	2.112	2.259	2.344	2.431	2.521	2.613	2.709	2.808	2.910
- I.R. CSLL	(471)	(503)	(538)	(580)	(621)	(644)	(668)	(693)	(718)	(745)	(772)	(800)
= RESULTADO LÍQUIDO	1.242	1.326	1.419	1.531	1.638	1.699	1.763	1.828	1.895	1.964	2.036	2.110
% RESULTADO LÍQUIDO	3,0%	3,1%	3,2%	3,4%	3,5%	3,5%	3,6%	3,6%	3,6%	3,6%	3,7%	3,7%

VII. Premissas do Plano de Pagamento aos Credores

A projeção da dívida sujeita a recuperação judicial levou em consideração a atual lista de credores apresentadas no processo de recuperação judicial, bem como o plano de pagamento descrito na cláusula 4.

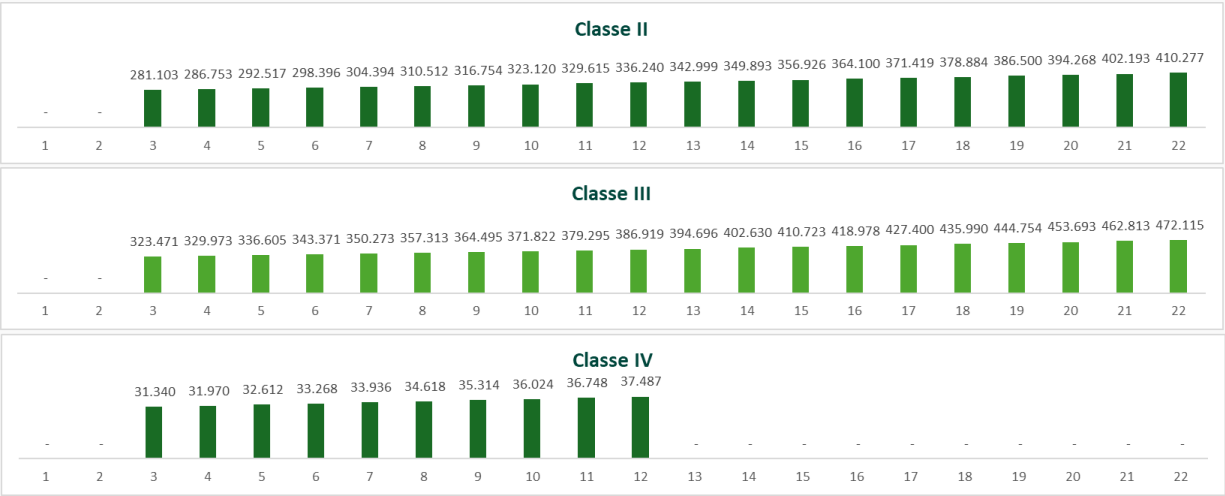
As premissas de pagamento, indicada no PRJ é:

Classe II Garantia Real – Deságio de 85% sobre valor da Lista de Credores, 20 meses de carência após homologação e amortização em 20 pagamentos anuais, acrescidas por TR + 1% a.a.

Classe III Quirografário – Deságio de 85% sobre valor da Lista de Credores, 20 meses de carência após homologação e amortização em 20 pagamentos anuais, acrescidas por TR + 1% a.a.

Classe IV ME e EPP - Deságio de 70% sobre valor da Lista de Credores, 20 meses de carência após homologação e amortização de 10 pagamentos anuais, acrescidas por TR + 1% a.a.

	Classe II	Classe III	Classe IV
Valor da Lista	35.308.215	40.629.935	984.112
% Deságio	85%	85%	70%
Valor Líquido	5.296.232	6.094.490	295.233



VIII. Premissas para Fluxo de Caixa

O Fluxo de Caixa Projetado, apresentado neste Laudo, tem como objetivo demonstrar a origem e aplicação dos recursos do fluxo de caixa das Recuperandas.

Para isto o relatório de caixa projetado parte do resultado de EBITDA (Lucro antes de Juros, Impostos sobre Lucro e Depreciação), já apresentado e detalhado anteriormente.

Neste estudo foi utilizado o Método Indireto de Fluxo de Caixa, este por sua vez apresenta todas as variações de caixa, entradas e saídas, assim descritas:

- ❑ IRPF produção rural: alíquota simplificada: 27,5% do resultado líquido do livro caixa do produtor rural (LCPR).
- ❑ Variação de Capital de Giro: Representa a variação das contas de contas a receber, a pagar e estoques conforme seus prazos de pagamento.

A soma destes itens, resulta no Fluxo de Caixa Operacional, somatória que indica anualmente a geração de caixa do negócio destinada a contribuir com a realização de investimentos e equalização de dívidas e seu serviço.

Os itens que seguem são:

- ❑ CAPEX: Foram considerados investimentos mínimos para renovar a estrutura e o maquinário.
- ❑ Necessidade de Captação de Empréstimos: caso a empresa necessite tomar recursos, através de linhas de empréstimos com fundos e bancos.
- ❑ PMT Não Sujeitos: representa os pagamentos para créditos não sujeitos a recuperação, distribuídos de acordo com os contratos

A somatória destes itens resulta no Fluxo de Caixa Financeiro e de Investimentos, o qual indica o valor a ser destinado ao pagamento de dívidas sujeitas a recuperação, conforme é visível na linha de “Desembolsos Créditos Sujeitos”.

Por fim, o fluxo resulta no “Fluxo de Caixa”, saldo por período que indica a sobra de caixa e o “Saldo Acumulado de Caixa” que indica sobras de recursos com disponibilidade imediata de forma acumulada.

IX. Projeção do Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
= EBITDA	1.555	1.613	1.669	1.720	1.771	1.824	1.879	1.935	1.993	2.053
- I.R. e CSLL	(363)	(377)	(392)	(408)	(376)	(365)	(376)	(393)	(416)	(442)
+ - Variação Capital de Giro	415	(199)	(195)	(173)	(179)	(184)	(189)	(195)	(201)	(207)
1 = GERAÇÃO DE CAIXA ATIVIDADE OPERACIONAL	1.608	1.036	1.082	1.139	1.216	1.275	1.313	1.347	1.376	1.404
- CAPEX	0	0	0	0	(250)	(258)	(265)	(273)	(281)	(290)
2 = GERAÇÃO DE CAIXA ATIVIDADE INVESTIMENTOS	0	0	0	0	(250)	(258)	(265)	(273)	(281)	(290)
+ Necessidade de Captação Empréstimos	0	0	0	655	1.049	1.136	1.158	1.091	1.001	882
- PMT Captação de Empréstimos	0	0	0	0	(828)	(1.326)	(1.436)	(1.463)	(1.380)	(1.266)
- PMT Não Sujeitos	(1.856)	(1.991)	(1.516)	(1.500)	(526)	(153)	(81)	0	0	0
- PMT Tributos Parcelados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 = GERAÇÃO DE CAIXA ATIVIDADE FINANCEIRA	(1.856)	(1.991)	(1.516)	(846)	(304)	(343)	(360)	(372)	(378)	(383)
= TOTAL DE GERAÇÃO DE CAIXA	(248)	(955)	(433)	293	662	675	689	702	717	731
- PMT Classe 1 - Trabalhista	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- PMT Classe 2 - Garantia Real	0	0	(281)	(287)	(293)	(298)	(304)	(311)	(317)	(323)
- PMT Classe 3 - Quirografários	0	0	(323)	(330)	(337)	(343)	(350)	(357)	(364)	(372)
- PMT Classe 4 - ME e EPPs	0	0	(31)	(32)	(33)	(33)	(34)	(35)	(35)	(36)
5 - TOTAL DESEMBOLSOS CRÉDITOS SUJEITOS	0	0	(636)	(649)	(662)	(675)	(689)	(702)	(717)	(731)
= FLUXO DE CAIXA (MOV. CAIXA)	(248)	(955)	(1.069)	(356)	0	0	0	0	0	0
7= SALDO ACUMULADO DE CAIXA	2.380	1.425	356	0	0	0	0	0	0	0

IX. Projeção do Fluxo de Caixa

Fluxo de Caixa	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22
= EBITDA	2.115	2.178	2.244	2.311	2.380	2.452	2.525	2.601	2.679	2.759	2.842	2.927
- I.R. e CSLL	(471)	(503)	(538)	(580)	(621)	(644)	(668)	(693)	(718)	(745)	(772)	(800)
+ - Variação Capital de Giro	(213)	(220)	(226)	(233)	(240)	(247)	(255)	(262)	(270)	(278)	(287)	(295)
1 = GERAÇÃO DE CAIXA ATIVIDADE OPERACIONAL	1.431	1.456	1.479	1.497	1.519	1.560	1.602	1.646	1.690	1.736	1.784	1.832
- CAPEX	(299)	(307)	(317)	(326)	(336)	(346)	(356)	(367)	(378)	(389)	(401)	(413)
2 = GERAÇÃO DE CAIXA ATIVIDADE INVESTIMENTOS	(299)	(307)	(317)	(326)	(336)	(346)	(356)	(367)	(378)	(389)	(401)	(413)
+ Necessidade de Captação Empréstimos	729	533	249	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- PMT Captação de Empréstimos	(1.115)	(921)	(674)	(315)	0	0	0	0	0	0	0	0
- PMT Não Sujeitos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- PMT Tributos Parcelados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3 = GERAÇÃO DE CAIXA ATIVIDADE FINANCEIRA	(387)	(388)	(425)	(315)	0	0	0	0	0	0	0	0
= TOTAL DE GERAÇÃO DE CAIXA	746	761	738	856	1.183	1.214	1.246	1.279	1.312	1.347	1.382	1.419
- PMT Classe 1 - Trabalhista	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- PMT Classe 2 - Garantia Real	(330)	(336)	(343)	(350)	(357)	(364)	(371)	(379)	(386)	(394)	(402)	(410)
- PMT Classe 3 - Quirografários	(379)	(387)	(395)	(403)	(411)	(419)	(427)	(436)	(445)	(454)	(463)	(472)
- PMT Classe 4 - ME e EPPs	(37)	(37)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5 - TOTAL DESEMBOLSOS CRÉDITOS SUJEITOS	(746)	(761)	(738)	(753)	(768)	(783)	(799)	(815)	(831)	(848)	(865)	(882)
= FLUXO DE CAIXA (MOV. CAIXA)	0	0	0	104	416	431	447	464	481	499	517	537
7= SALDO ACUMULADO DE CAIXA	0	0	0	104	519	950	1.397	1.861	2.342	2.841	3.358	3.895

X. Considerações Finais

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende os princípios da Lei de Recuperação Judicial (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômico-financeira das Recuperandas.

O trabalho técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro deu-se por meio da modelagem de projeções financeiras embasadas nas informações, premissas e expectativas fornecidas pela Recuperanda. As projeções compreendem um horizonte de vinte e dois anos. Todavia, eventuais mudanças na conjuntura econômica nacional ou no comportamento das proposições consideradas neste trabalho refletirão nos resultados apresentados neste Laudo.

É importante destacar que este estudo da viabilidade econômico-financeira fundamenta-se na análise dos resultados projetados, a qual contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto a sua realização e os resultados também dependem de fatores externos à gestão da empresa.

Como resultado do estudo, verifica-se adequado potencial de geração de caixa e consequentemente capacidade de amortização da dívida, desde que as condições de pagamento propostas aos credores no Plano de Recuperação Judicial sejam aprovadas na íntegra.

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho, concluímos que a

Recuperanda possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial, demonstrando ser uma empresa viável, passível de recuperação e continuidade como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.

Curitiba – Paraná, 02 de maio de 2025

Responsabilidade Técnica:

LUAN BENETTI
CRA/SC 24.588

MARIA LUIZA BRUDER
CPF 086.793.939-75

LUCAS BERNARDELLI
CPF 111.555.289-99

GHIONI ROMANOVSKI
CPF 051.309.369-90

ÍCONO

Glossário

A

AT - Ativo Total

B

BACEN - Banco Central do Brasil

BRL - Moeda Real Brasileiro

C

CAPEX - Capital Expenditure (em português, Despesas de Capital), refere-se aos gastos que uma empresa realiza para adquirir, melhorar ou manter ativos físicos ou fixos

CDI - Taxa média praticada pelas instituições financeiras nas operações com Certificados de Depósitos Interfinanceiros"

Classe I - Créditos trabalhistas sujeitos a recuperação judicial

Classe II - Créditos com garantia real sujeitos a recuperação judicial

Classe III - Créditos quirografários sujeitos a recuperação judicial

Classe IV - Créditos e micro e pequenas empresas sujeitos a recuperação judicial

COFINS - Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social

Concursal - Créditos que pertencem ao concurso de credores na RJ.

CSLL - Contribuição Social sobre o Lucro Líquido

D

Deságio - Desconto obtido pela aprovação do PRJ

DIFAL - Diferencial de Alíquota de ICMS

DRE - Demonstrativo de Resultado do Exercício

E

EBITDA - Sigla em inglês para lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização (Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation, Depreciation and Amortization)

Extraconcursal - Dívidas pós pedidos de recuperação judicial.

F

FC - Fluxo de Caixa

I

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

ICMS - Impostos Sobre Mercadorias e Serviços

ICMS-ST - Substituição Tributária do ICMS

IGPM - Índice Geral de Preços do Mercado

II - Impostos de Importação

INSS - Instituto Nacional de Seguridade Social

IPCA - Índice Preços ao Consumidor Amplo

IPI - Imposto sobre Produto Industrializados

IR - Imposto de Renda

IRPF - Imposto de Renda da Pessoa Física

ISS - Impostos Dobre Serviços

J

Juros - Remuneração sobre capitais

Glossário

L

LAJIDA - Lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortizações.

Laudo – Laudo de Viabilidade Econômico

M

MC - Margem de Contribuição

Não Sujeitos - Créditos não sujeitos ao processo de recuperação judicial.

P

PIS - Programa de Integração Social

Plano – Plano de Recuperação Judicial

PMT – Pagamento (Amortização+Juros)

PRJ – Plano de Recuperação Judicial

PT - Passivo Total

R

ROB - Receita Operacional Bruta

ROL - Receita Operacional Líquida

S

SELIC - Taxa Básica de Juros

Sujeitos - Créditos sujeitos ao processo de recuperação judicial.

T

TR - Taxa Referencial

U

USD - Moeda Dólar Americano

ícono

iconogestao.com.br

administrativo@iconogestao.com.br

SOLICITANTE : SR. GUILHERME ITIMURA - CPF 061.487.849.71

TIPO DE BENS : BENS DO ATIVO IMOBILIZADO

LOCALIZAÇÃO : FAZENDA JARDIM - BR 267 KM 88 ZONA RURAL A 13 KM DA
RODOVIA. ANAURILÂNDIA/MS
FAZENDA MAMORE - BR 267 KM 142 ZONA RURAL. FRENTE
PARA A RODOVIA. NOVA ANDRADINA/MS
FAZENDA LUCAS - BR 267 KM 152 ZONA RURAL. FRENTE
PARA A RODOVIA, NOVA ANDRADINA/MS

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 25 DE ABRIL DE 2025

Porto Alegre, 25 de abril de 2025.

Ao
Sr. Guilherme Itimura
Mato Grosso do Sul

Prezado Sr. Guilherme,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., servimo-nos da presente para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de bens móveis do Solicitante com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de 40 itens e que estão localizados nos endereços supramencionados.

Este laudo está em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 5 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e também segue os preceitos ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado.....R\$ 16.451.000,00

(Dezesseis milhões e quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Solicitante. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que mediante o uso dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

3. QUALIFICAÇÃO DA AVALIADORA

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais e multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de avaliações e este laudo é firmado por engenheiro mecânico.

4. INFORMAÇÕES DOS BENS

Trata-se de 40 bens pertencentes às seguintes contas contábeis:

- ◆ Implementos Agrícolas
- ◆ Máquinas e Equipamentos
- ◆ Móveis e Utensílios
- ◆ Veículos
- ◆ Equipamentos de Informática

Os mesmos estão localizados na:

- Fazenda Jardim - BR 267, km 88, Zona Rural A 13 km da Rodovia. Anaurilândia/MS
- Fazenda Mamore - BR 267, km 142, Zona Rural. Frente para a Rodovia. Nova Andradina/MS
- Fazenda Lucas - BR 267, km 152, Zona Rural. Faz frente para a Rodovia. Nova Andradina/MS

A vistoria ocorreu no mês de abril. No momento da inspeção buscamos identificar as seguintes características/informações: marca, modelo, estado de conservação, destinação, especificação, operacionalidade, etc.

5. ANÁLISES

Verificamos as seguintes condições abaixo:

5.1. Tipos de Manutenção

Levamos em consideração os tipos de manutenção que a empresa realiza em seus ativos, quais sejam:

- ◆ Manutenção Preventiva – consiste na programação da manutenção por tempo ou uso determinado, evitando paradas inoportunas
- ◆ Manutenção Corretiva – ocorre quando o equipamento aponta problemas. Os custos são mais elevados e geralmente o procedimento é o de emergência

As manutenções são rigorosas e feitas com equipe própria (na maior parte dos casos) e por firmas especializadas, quando necessário.

5.2. Depreciação

A depreciação de um bem é definida como a redução de capacidade produtiva que acaba diminuindo a expectativa de uso e o valor com o passar dos anos. Essa redução pode ser condicionada a algumas variáveis como: estado geral de conservação, vida útil econômica e operacional, atualização tecnológica, entre outros.

De modo geral, são classificadas em duas categorias:

- ◆ Física – é decorrente de desgastes ou mutilação dos materiais. Tais desgastes podem ser consequência natural do uso ou podem ocorrer por deterioração
- ◆ Econômica – é decorrente da obsolescência por causa da constante inovação tecnológica, o que torna inadequada a utilização dos ativos devido à sua funcionalidade e/ou baixa produtividade

A depreciação física é a mais significativa para as máquinas e equipamentos e móveis e utensílios, enquanto a depreciação econômica é verificada de forma mais intensa nos equipamentos de informática. Os veículos “sofrem” com ambas as depreciações de forma mais similar.

5.3. Classificação do Estado de Conservação

Todos os ativos foram classificados segundo uma das seguintes categorias:

- ◆ Ótimo – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com nenhum ou pequenos desgastes, porém irrelevantes ou superficiais
- ◆ Muito bom – quando o bem apresenta-se em perfeitas condições de uso, com pequenos desgastes
- ◆ Bom – quando o bem apresenta desgastes não relevantes
- ◆ Regular – quando possui desgastes um pouco mais relevantes
- ◆ Ruim – quando as condições do ativo estão aquém do esperado e, inclusive, justificando sua substituição
- ◆ Péssimo – quando o bem não tem utilidade nem valor de mercado (ou muito pouco)

Entendemos que de modo geral os bens em uso podem ser classificados como estando bom estado de conservação.

6. METODOLOGIAS

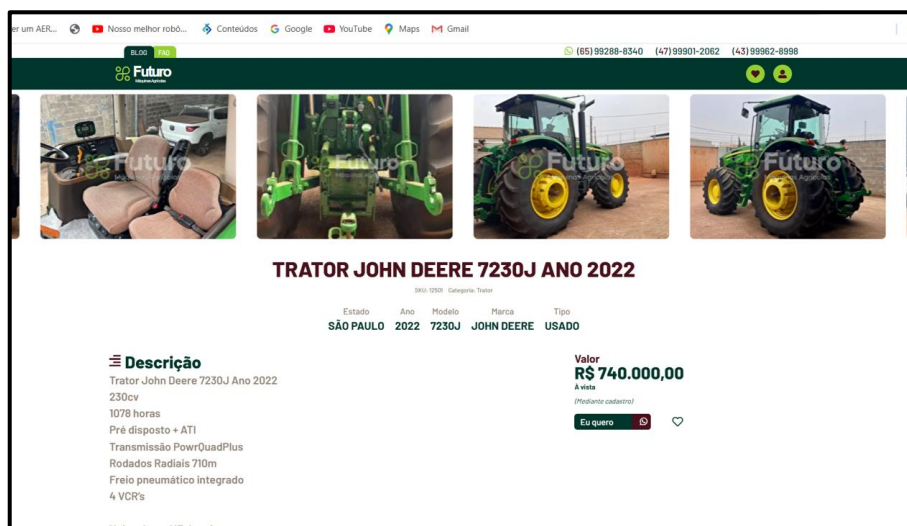
Utilizamos duas metodologias: o Método Comparativo de Mercado e o Método de Custos, que vão a seguir definidos conforme a norma.

💡 **Método Comparativo** - é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

💡 **Método de Custos** ou Método do Custo de Reposição Depreciado - consiste em se determinar, mediante orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de um bem novo e, após, depreciá-lo pela adoção de critério consagrado.

7. PESQUISAS DE MERCADO

Para a determinação do valor de mercado efetuamos pesquisa de preços de bens iguais ou com características semelhantes, através de revendedores, fabricantes, fornecedores e distribuidores. Exemplo de Cotações:



azer um AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

Início > Transbordo > Transbrodo Sollus, Bazuka Premium 20.000, Ano 2014

Transbrodo Sollus, Bazuka Premium 20.000, Ano 2014

ID: 19979

- Caixa em Inox
- Multiuso
- Tubo de descarga telescópico
- Em bom estado de conversão

R\$210.000,00

Especificações:

Marca:	Sollus
Modelo:	Bazuka Premium 20.000
Ano:	2014

Detença (CVA)



Como fazer um AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

(65) 99288-8340 (47) 99901-2062 (43) 99962-8998

Futuro



PLANTADEIRA JOHN DEERE 1113 ANO 2013

SR0-9438 Categoria: Plantadeira

Estado	Ano	Modelo	Marca	Tipo
MATO GROSSO DO SUL	2013	1113	JOHN DEERE	USADO

Descrição

Tandem Plantadeira John Deere 1113 Ano 2013
26 Linhas de 45 / 24 linhas de 60 cm

Valor
R\$ 355.000,00
À vista
(Mediadora e intermediária)

Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

MFRURAL O AGRONEGÓCIO PASSA POR AQUI

O que você procura? Login Cadastro Publicar Anúncio

Todas as Categorias Quem Somos MF Magazine Depoimentos Lojas Oficiais Midia Kit

Implementos > Implementos Agrícolas > Outros

Tratador Misturador de Sementes TMS 1000 da Trevisan - 2023



Visualizações: 32 (Cód. 862496)
Atualizado em: 04/04/2025

Tipo: Usado
Alta Floresta/MT

R\$ 32.000,00 Unidade

Fale com o anunciante

Mês de referência:	abril de 2025
Código Fipe:	002137-7
Marca:	Toyota
Modelo:	Hilux CD Limited 4x4 3.0 TDI Diesel Aut.
Ano Modelo:	2015 Diesel
Autenticação	hp1pq58v5dcxq
Data da consulta	quinta-feira, 24 de abril de 2025 11:59
Preço Médio	R\$ 142.195,00

Mês de referência:	abril de 2025
Código Fipe:	002075-3
Marca:	Toyota
Modelo:	Hilux CD DX 4x4 3.0 8V 90cv Diesel
Ano Modelo:	2005 Diesel
Autenticação	5q82c73455wg
Data da consulta	quinta-feira, 24 de abril de 2025 11:47
Preço Médio	R\$ 69.848,00

rofinder.com.br/produto/4208/grade-aradora-antoniosi-gp20-ata

AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

agrofinder Sobre nós Produtos Avalie seu Seminovot É Grátis! Contato Blog Login



GRADE ARADORA ANTONIOSI GP20 ATA ANO 2021

Marca Antoniosi	Modelo GP20 ATA	Condição Novo
Estado Mato Grosso	Ano de Fabricação 2021	Ano de Modelo 2021
Cor	Unidade	

R\$ 90.000,00

Mande uma mensagem para o comercial

Seu nome*

Seu telefone*

Seu e-mail*

agrobill.com.br/grade-niveladora-flutuante-tubular-nvf-t-72-x-22-x-200-mm-x-4-50-mm-discos-recortados-baldan/p

um AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

Agrobill Digite aqui sua busca... Fale Conosco Minha Conta

IMPLEMENTO AGRÍCOLA TRATORES PNEUS LOCAÇÃO VEÍCULOS PESADOS EQUIPAMENTOS DIVERSOS AGRICULTURA DE PRECISÃO NOSSO BLOG



HOME | IMPLEMENTO AGRÍCOLA | GRADES AGRÍCOLAS | NIVELADORA

Estoque Sob Consulta

GRADE NIVELADORA FLUTUANTE TUBULAR NVF-T 72 X 22 X 200 MM X 4.50 MM DISCOS RECORTADOS - BALDAN

Referência: 950938

10% OFF

R\$ 91.800,00 no Pix
ou R\$ 102.000,00 em até 3x sem juros

* Preço válido para Produtor Rural São Paulo. Demais estados, clique em comprar e calcule o preço deste implemento.

- 1 + **COMPRAR**

DÚVIDAS? FALE COM UM VENDEDOR

tratoresecolheadeiras.com.br/veiculo/campo-mourao/pr/plantadeira/planti-center/terraco-s-13000/2013/arrasto/13-linhas/campal-maquinas/1206611

fazer um AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail



**PLANTI CENTER TERRACU'S
13000 2013/2013**

VERMELHO

Sistema Arrasto
13 linhas

R\$ 120.000,00

FAÇA SUA PERGUNTA OU ENVIE UMA PROPOSTA POR WHATSAPP

FAÇA SUA PERGUNTA OU ENVIE UMA PROPOSTA

CAMPAL MÁQUINAS
SANTOS DUMONT

Av. Irmãos Pereira, 21
CAMPO MOURAO/PR

Veja como chegar

tratoresecolheadeiras.com.br/veiculo/itaipolis/sc/pulverizador/case/patriot-250/2021/tracao-4x4/2.500-litros/hidro/barras/27-metros-de-barras/fazenda-sao-rafael/1138054

fazer um AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

TRATORES E COLHEITADEIRAS

HOME REVENDAS COMPRAR VENDER PEÇAS SERVIÇOS FINANCIAMENTOS ANUNCIE

(Todos os Tipos) (Todas as Marcas) (Todos os Modelos) BUSCAR

HOME > PULVERIZADOR > CASE > PATRIOT 250

Compartilhar



CASE PATRIOT 250 2021/2021

VERMELHO

Tração 4x4
2.500 litros

R\$ 950.000,00

FAÇA SUA PERGUNTA OU ENVIE UMA PROPOSTA POR WHATSAPP

FAÇA SUA PERGUNTA OU ENVIE UMA PROPOSTA

**FAZENDA
SÃO RAFAEL**

Rio Negrinho Casa Azul - Santos Dumont, s/n
ITAIPOLIS/SC

Telefone(s)

Estoque da Loja

Localização

Enviar Proposta

tratoresecolheadeiras.com.br/veiculo/parana/futuro/tractor/case/maxxum-150/2013/uso-usado/1206611

fazer um AER... Nosso melhor robô... Conteúdos Google YouTube Maps Gmail

Futuro Máquinas Agrícolas

(051) 99288-8340 (471) 99901-2062 (431) 99962-9998



TRATOR CASE MAXXUM 150 ANO 2013

SKU: 12701 Categoria: Trator

Estado	Ano	Modelo	Marca	Tipo
PARANÁ	2013	MAXXUM 150	CASE	USADO

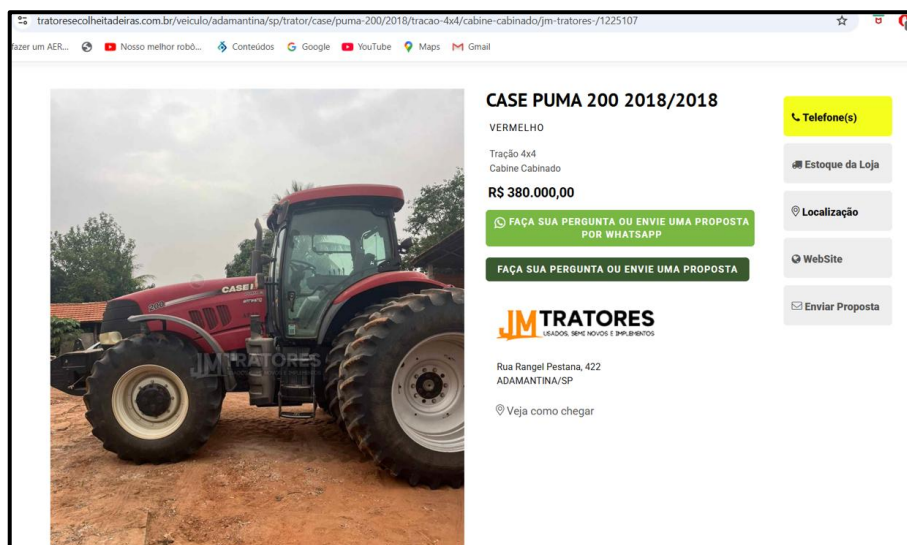
Descrição

Trator Case Maxxum 150 Ano 2013
6500 Horas
Câmbio Semipowershift

De R\$ 250.000,00
Por R\$ 220.000,00
Paraná

**Valor
R\$ 220.000,00**
A vista
(Mediante cadastro)

Eu quero



8. PARECER CONCLUSIVO E RESUMO

A Factum Brasil entende que os valores apresentados foram fundamentados através de embasamentos, métodos e processos amplamente difundidos e aceitos.

Assim, concluímos que os bens aqui objeto de análise têm o seguinte:

Valor de Mercado.....R\$ 16.451.000,00

(Dezesseis milhões e quatrocentos e cinquenta e um mil reais)

Nova Andradina, 25 de abril de 2025.


Marcus Vinícius de Oliveira
Eng. Mec. – CREA/RS 231.169


Socio João Paulo M. Silveira
Eng. Civ. – CREA/RS 139.473

ANEXO

Planilha com os Itens

Levantamento Fotográfico

ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

TIPO DE BEM	MARCA	MODELO	ANO	ESTADO DE CONSERVAÇÃO	VALOR DE MERCADO (R\$)
BAZUCA	SOLLUS	BAZUKA PREMIUM 25.0 (25.00 Kg)	2022	MUITO BOM	R\$ 280.000,00
BAZUCA	TREVISAN	TMS 1000	2022	MUITO BOM	R\$ 32.000,00
BAZUCA	TREVISAN	TMS 1000	2023	MUITO BOM	R\$ 32.000,00
CAMINHÃO	MERCEDES BENZ	L 1113	1974	BOM	R\$ 80.000,00
CAMINHÃO	MERCEDES BENZ	1111	1969	REGULAR	R\$ 100.000,00
CAMINHONETE	I/TOYOTA	HILUX CD4X4	2005	BOM	R\$ 70.000,00
CAMINHONETE	I/TOYOTA	HILUX CD4X4 STD	2015	MUITO BOM	R\$ 144.000,00
CARRETINHA (CARGA REBOQUE)	IBAITI	R/RECAL CA RC	2015	BOM	R\$ 8.000,00
GRADE	ANTONIOSI	GP20 ATA	2021	MUITO BOM	R\$ 90.000,00
NIVELADORA	BALDAN	NVF - T 72 DISCOS (72X22)	2021	BOM	R\$ 70.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2022	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2023	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	JOHN DEERE	PLANTADEIRA 1113	2023	MUITO BOM	R\$ 430.000,00
PLANTADEIRA	PLANTI CENTER	TERRACUS 13000	2013	BOM	R\$ 120.000,00
PULVERIZADOR	CASE	PARIOT 250	2021	MUITO BOM	R\$ 950.000,00
PULVERIZADOR	CASE	PARIOT 250	2021	MUITO BOM	R\$ 950.000,00
PULVERIZADOR	CASE	PARIOT 250	2022	MUITO BOM	R\$ 950.000,00
TANDEM	SILTEC	GREEN SYSTEM LDF (LANÇA DUAL FLEX) 1113V	2022	MUITO BOM	R\$ 630.000,00
TANDEM	SILTEC	GREEN SYSTEM LDF (LANÇA DUAL FLEX) 1113V	2022	MUITO BOM	R\$ 630.000,00
TANDEM	SILTEC	GREEN SYSTEM LDF (LANÇA DUAL FLEX) 1113V	2022	MUITO BOM	R\$ 630.000,00
TANDEM	SILTEC	GREEN SYSTEM LDF (LANÇA DUAL FLEX) 1113V	2022	MUITO BOM	R\$ 630.000,00
TANDEM	SILTEC	GREEN SYSTEM LDF (LANÇA DUAL FLEX) 1113V	2023	MUITO BOM	R\$ 630.000,00
TANDEM	SILTEC	GREEN SYSTEM LDF (LANÇA DUAL FLEX) 1113V		MUITO BOM	R\$ 630.000,00
TRATOR	CASE	PUMA 230	2021	MUITO BOM	R\$ 820.000,00
TRATOR	CASE	PUMA 230	2022	MUITO BOM	R\$ 820.000,00
TRATOR	CASE	MAXXUM 150	2013	BOM	R\$ 220.000,00
TRATOR	CASE	MAXXUM 150	2013		R\$ 220.000,00
TRATOR	CASE	MAXXUM 150	2013		R\$ 220.000,00
TRATOR	CASE	PUMA 199	2016	BOM	R\$ 350.000,00
TRATOR	CASE	PUMA 200	2017	BOM	R\$ 350.000,00
TRATOR	JOHN DEERE	72030 J	2022	MUITO BOM	R\$ 740.000,00
TRATOR	JOHN DEERE	72030 J	2022	MUITO BOM	R\$ 740.000,00
ITENS DAS DEMAIS CONTAS					R\$ 15.000,00
VALOR DE MERCADO (TOTAL)					R\$ 16.451.000,00









SOLICITANTE : SR. GUILHERME ITIMURA

TIPO DO IMÓVEL : APARTAMENTO E VAGA DE GARAGEM

LOCALIZAÇÃO : RUA TIRADENTES, N° 137 - APTO 1101
EDIFÍCIO RESIDENCIAL TROPICAL GARDEN
VILA INDEPENDÊNCIA, CORNÉLIO PROCÓPIO/PR

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 22 DE ABRIL DE 2025



Porto Alegre, 22 de abril de 2025

Ao Sr. Guilherme Itimura

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sa., utilizamos este meio para encaminhar-lhe o laudo de avaliação de imóvel de sua propriedade, com vistas à determinação do atual valor de mercado.

Trata este laudo de um apartamento e uma vaga de garagem localizados no Edifício Residencial Tropical Garden na Rua Tiradentes nº 137, no bairro Vila Independência, em Cornélio Procópio/PR.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria S/S

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor de Mercado (Apto nº 1101 e Box nº 13) R\$ **470.000,00**
(Quatrocentos e setenta mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro no resultado desta avaliação. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentadas neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.

3. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 40 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 15 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

Camila Favaretto Wentz – Responsável Técnica da Empresa, arquiteta e urbanista (UPF/RS) e mestra em História, Teoria e Crítica da Arquitetura (UFRGS). Possui 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura e avaliações patrimoniais.

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1 Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 80 m do Estádio Municipal Ubirajara Medeiros
- 800 m do Museu da História Natural de Cornélio Procópio
- 850 m da Rodovia do Contorno
- 1 km do Hospital João Lima
- 1 km da Catedral Cristo Rei

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Tiradentes, João Mazini, Piraí e avenida Barão do Rio Branco.



Localização



Situação

4.2 Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e de redes coletoras de esgotos.

O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios e passeio pavimentados em bloquetes de concreto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, estádio municipal, igrejas, postos de combustíveis, instituições de ensino, etc.

4.3 Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona residencial.

4.4 Titularidade

Está registrado pela Matrícula nº 20.214 do 2º Registro de Imóveis de Cornélio Procopio.

5. O IMÓVEL

5.1 O Edifício “Residencial Tropical Garden”

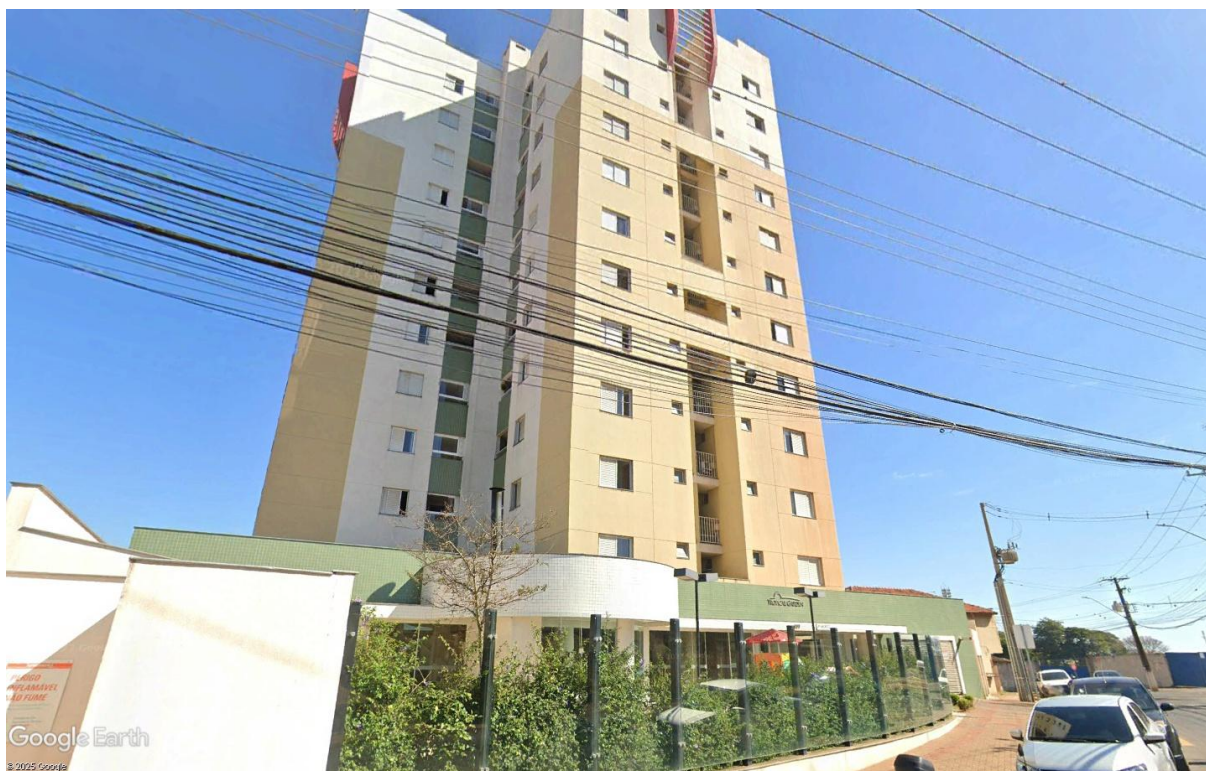
Trata-se de condomínio exclusivamente residencial, constituído por bloco único composto de 13 pavimentos.

Principais características construtivas e de acabamento: estrutura em concreto armado, elevações em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura, pisos em porcelanato e esquadrias em madeira e alumínio.

O condomínio conta com área de lazer e infraestrutura com piscina, academia, sala de jogos, playground e salão de festas, além de 2 elevadores. O terreno onde se assenta a edificação perfaz área total de 1.711,19 m².

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: muito bom



5.2 O Apartamento nº 11001

A unidade localiza-se no 11º pavimento, é de frente e faz frente nordeste. É composto por sala de estar/jantar, churrasqueira, lavabo, suíte, um dormitório, escritório, banheiro social, cozinha e área de serviço.

As principais características construtivas e de acabamento são:

- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos com reboco e pintura, papel de parede e azulejos (banheiros e áreas úmidas);
- Forros: em gesso;
- Pisos: laminado (áreas de uso social e íntimo); cerâmico (cozinha e banheiros);
- Esquadrias: portas internas de madeira e janelas alumínio;
- Instalações elétricas: em embutida;
- Instalações hidráulicas: em rede embutida.

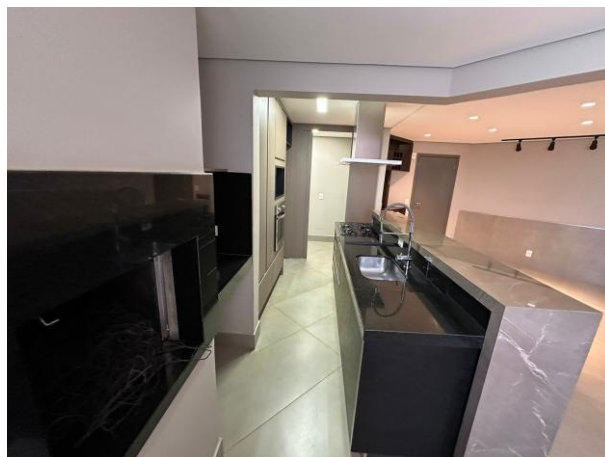
Idade aparente: 10 anos

Área construída: 74,72 m²

Estado de conservação: excelente



Sala e cozinha integradas



Churrasqueira



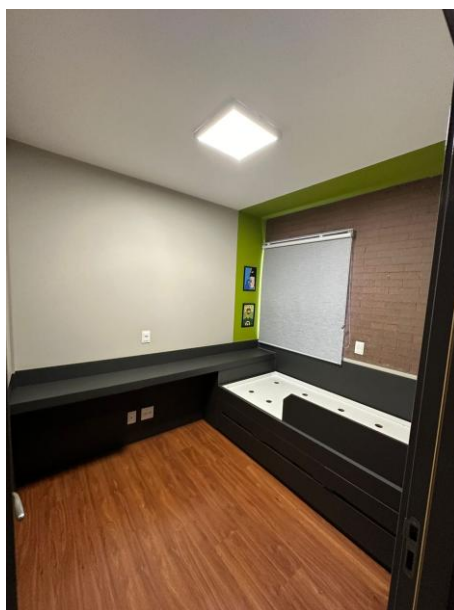
Lavabo



Corredor



Suíte



Quarto



Banheiro



Escritório

5.3 A vaga nº 13

Localiza-se no térreo e trata-se de uma vaga simples com área privativa de 11,04 m².

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel – apartamento – utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. Tal método é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Conforme pesquisa realizada, levantamos 16 amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado, as quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário média:

$$VUnit = f (Vagas ; Área ; Pad ; Loc)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área privativa do apartamento.
- Vagas: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a quantidade de vagas de garagem do imóvel.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área privativa do apartamento, em metros quadrados.
- Pad: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a padrão construtivo do imóvel. A escala adotada variou de 1 (padrão médio/baixo) até 3 (padrão alto).
- Loc: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a melhor ou pior localização dos imóveis relacionados entre si; sendo 1 a pior localização e 3 a melhor.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera “opinião” do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Mediante tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$VUnit = 1887,719201 * 2,718^{(0,045947 * Vagas^2)} * 2,718^{(-0,000006 * Area^2)} * 2,718^{(0,257401 * Pad)} * Loc^{0,382166}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,95567$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O imóvel avaliando apresenta os seguintes atributos:

- Vagas = 1 (número de vagas vinculada ao imóvel)
- Área = 72,74 (área privativa do apartamento, em m²)
- Pad = 3 (padrão alto)
- Loc = 3 (localização muito boa)

Logo, o valor unitário inferido é de:

$$VUnit = 1887,719201 * 2,718 (0,045947 * 1^2) * 2,718 (-0,000006 * 74,72^2) * 2,718 (0,257401 * 3) * 3 0,382166$$

$$VUnit = R\$ 6.307,42 /m^2$$

Intervalo de confiança: - Lim Infer. = R\$ 5.765,91 /m²
- Lim Sup. = R\$ 6.899,79 /m²

Valor unitário adotado, em números arredondados: **R\$ 6.300/m²**

$$VI = 74,72 \text{ m}^2 \times R\$ 6.300/\text{m}^2 = R\$ 470.736,00$$

ou, em números comerciais

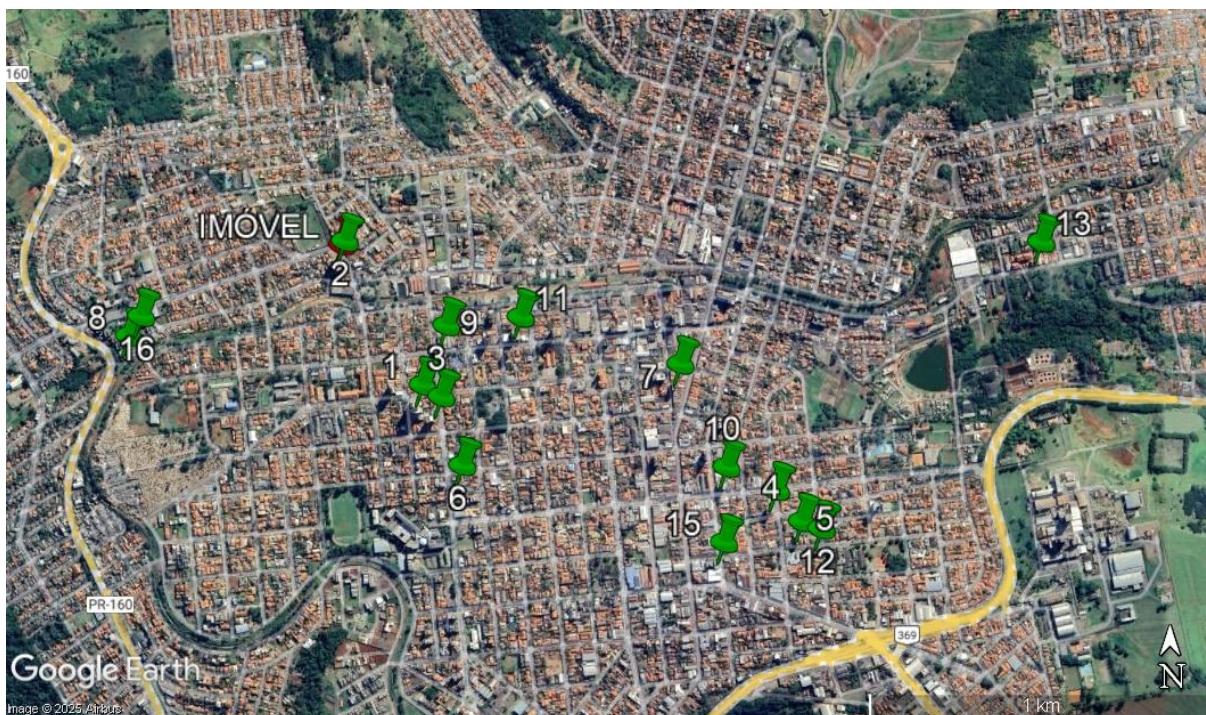
R\$ 470.000,00
(Quatrocentos e setenta mil reais)

Cornélio Procópio/PR, 22 de abril de 2025.


Camila Favaretto Wentz
Arq. e Urb. – CAU/BR A95440-3

PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO

PESQUISA DE MERCADO CORNÉLIO PROCÓPIO - PR										
DADO	ENDEREÇO	BAIRRO	ÁREA PRIVATIVA (m²)	PREÇO (R\$)	LOC	PAD	VAGAS	VUnit (R\$/m²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA
1	AV. NOSSA SENHORA DO ROCIO	CENTRO	190,00	R\$ 1.500.000,00	3	3	3	7.894,74	(43) 33778-0000	IMOBILIÁRIA CONECTA
2	R. TIRANDENTES 137	VILA INDEPENDÊNCIA	74,00	R\$ 480.000,00	3	3	1	6.486,49	(43) 99966-0967	SALES ROCHA
3	R. SANTOS DRUMONT	CENTRO	265,00	R\$ 850.000,00	3	2	2	3.207,55	(43) 3315-5820	CRV IMOBILIÁRIA
4	R. HITOSHI MIYAMOTO	JARDIM ESTORIL	120,00	R\$ 630.000,00	2	3	2	5.250,00	(43) 99952-2254	MARCIO VASSELA
5	R. ANTÔNIO PAVA JÚNIOR	JARDIM ESTORIL	150,00	R\$ 500.000,00	2	2	1	3.333,33	(43) 99952-2254	MARCIO VASSELA
6	R. SANTOS DUMONT 505	JARDIM ALVORADA	30,00	R\$ 180.000,00	3	3	0	6.000,00	(43) 99952-2254	MARCIO VASSELA
7	R. MASSUD AMIN 271	CENTRO	72,00	R\$ 230.000,00	2	2	0	3.194,44	XX-XXXX-XXXX	THAIS SALES
8	ROD. DO CONTÓRNO (PR-160) 865	JARDIM PRIMAVERA	60,00	R\$ 150.000,00	1	1	2	2.500,00	XX-XXXX-XXXX	LUIZ FERNANDO
9	R. SANTOS DUMONT	CENTRO	105,00	R\$ 800.000,00	3	3	2	7.619,05	XX-XXXX-XXXX	ELIZABETH A KANA
10	AV. ALBERTO CARAZZAI	CENTRO	186,00	R\$ 950.000,00	2	2	2	5.107,53	XX-XXXX-XXXX	THAIS SALES
11	AV. MINAS GERAIS	CENTRO	330,00	R\$ 950.000,00	3	2	1	2.878,79	(43) 99960-7758	EVERALDO LISBOA IMÓVEIS
12	R. PAIVA JÚNIOR 240	CENTRO	108,52	R\$ 380.000,00	2	2	1	3.501,66	(43) 99960-7758	EVERALDO LISBOA IMÓVEIS
13	AV. PARAÍSO 799	CENTRO	68,00	R\$ 180.000,00	1	1	1	2.647,06	(43) 99960-7758	EVERALDO LISBOA IMÓVEIS
14	R. ANTÔNIO L. CASSIANO 576	JARDIM BELA VISTA	90,00	R\$ 300.000,00	2	1	1	3.333,33	(43) 3524-6472	SEBASTIÃO SANTOS
15	R. ANTÔNIO PAIVA JÚNIOR 35	JARDIM ESTORIL	70,64	R\$ 290.000,00	2	2	1	4.105,32	(43) 3524-6472	SEBASTIÃO SANTOS
16	R. ALIOMAR BALEIRO 35	VILA INDEPENDÊNCIA	48,00	R\$ 168.000,00	1	2	1	3.500,00	(43) 3524-6472	SEBASTIÃO SANTOS



Localização do avaliando e dos dados de mercado

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 16
Utilizados : 16
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 5
Utilizadas : 5
Grau Liberdade : 11

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,95567
Determinação : 0,91331
Ajustado : 0,88179

VARIACÃO

Total : 2,09718
Residual : 0,18180
Desvio Padrão : 0,12856

F-SNEDECOR

F-Calculado : 28,97279
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 1,86655
Resultado Teste : Não auto-regressão 95%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	75
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	100

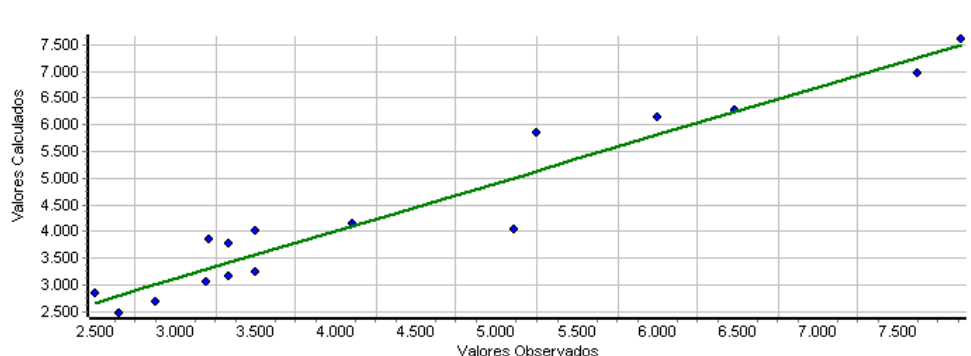
MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Média)

$$VUnit = 1887,719201 * 2,718^{(0,045947 * Vagas 2)} * 2,718^{(-0,000006 * Area 2)} * 2,718^{(0,257401 * Pad)} * Loc 0,382166$$

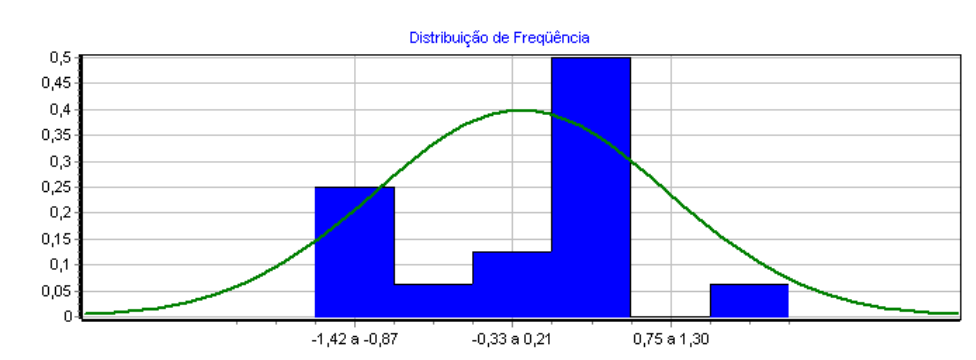
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA	MODELO
Média : 4409,96	Coefic. Aderência : 0,93011
Variação Total : 46562055,22	Variação Residual : 3254132,82
Variância : 2910128,45	Variância : 295830,26
Desvio Padrão : 1705,91	Desvio Padrão : 543,90

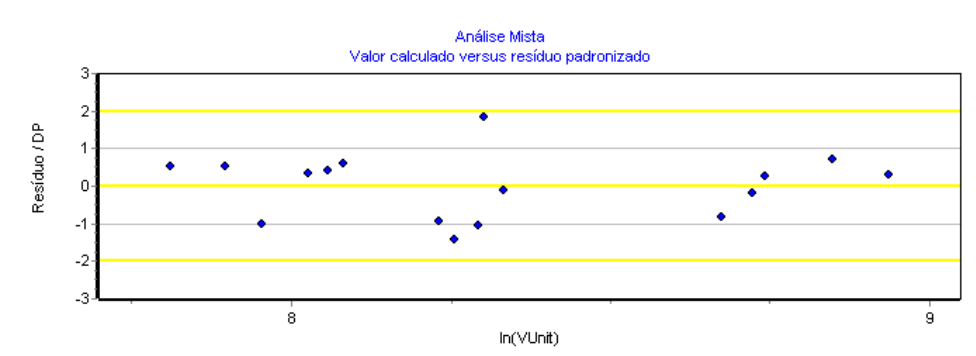
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

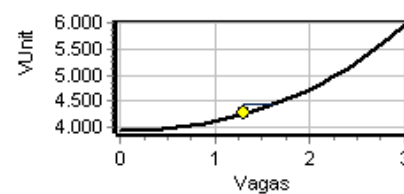
X₁ Vagas

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 0,00 a 3,00

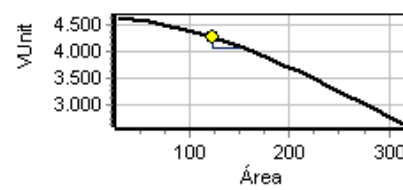
Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 4,11 % na estimativa



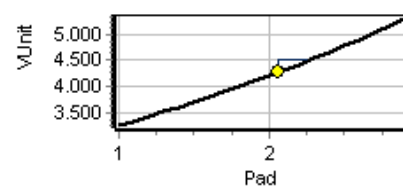
X₂ Área

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 30,00 a 330,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -4,58 % na estimativa



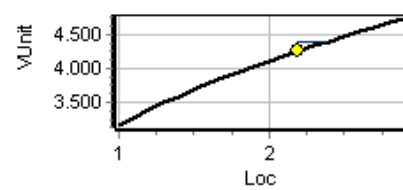
X₃ Pad

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,28 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



X₄ Loc

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 3,40 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y VUnit

Tipo: Dependente
 Amplitude: 2500,00 a 7894,74

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,88179)
X ₁ Vagas	x ²	2,93	1,37	0,80719
X ₂ Área	x ²	-4,11	0,17	0,72555
X ₃ Pad	x	4,03	0,20	0,73146
X ₄ Loc	ln(x)	2,96	1,29	0,80513

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Vagas	Área	Pad	Loc	VUnit
X ₁	x ²		65	33	55	66
X ₂	x ²	22		45	77	78
X ₃	x	35	7		19	77
X ₄	ln(x)	19	45	64		67
Y	ln(y)	46	-16	87	61	

Dados do imóvel avaliado:

- Vagas 1,00
- Área 74,72
- Pad 3,00
- Loc 3,00

Valores da Média para 80 % de confiança

- VUnit Médio: 6.307,42
- VUnit Mínimo: 5.765,91
- VUnit Máximo: 6.899,79

Precisão: Grau III

Média:

$$VUnit = 1887,7192 * e^{(0,045947418 * Vagas^2)} * e^{(-5,6682611e-06 * Área^2)} * e^{(0,2574012 * Pad)} * Loc^{0,38216644}$$