

Processo Nº: 5893036-04.2024.8.09.0036

1. Dados Processo

Juízo.....: Cristalina - 2ª Vara Cível

Prioridade.....: Normal

Tipo Ação.....: PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de
Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais ->
Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos -> Recuperação
Judicial

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 19/09/2024 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 12.866.978,53

2. Partes Processos:

Polo Ativo

PLINIO FONTÃO PERES JÚNIOR - PRODUTOR RURAL E OUTROS



2º ADITIVO AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Processo de Recuperação Judicial nº 5893036-04.2024.8.09.0036 em curso perante o Meritíssimo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina-GO.

GRUPO ECONÔMICO FONTÃO

- PLÍNIO FONTÃO PERES JÚNIOR: PRODUTOR RURAL
- ELÍDIA SILVESTRE FONTÃO PERES: PRODUTORA RURAL
- PLÍNIO FONTAO PERES NETO: PRODUTOR RURAL
- ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES: PRODUTORA RURAL



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

Art. 47, Lei nº.11.101/2005.



ALTERAÇÕES AO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

O presente documento constitui o 2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial, tendo como finalidades principais:

- **Ajustar** as propostas de pagamento apresentadas aos credores no 1º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial.
- **Consolidar** todas as alterações realizadas até o momento, de modo que este Aditivo passe a ser o **único instrumento** a ser submetido à deliberação e votação na Assembleia Geral de Credores.



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONSOLIDADO

ESCLARECIMENTOS INICIAIS

Encontram-se em Recuperação Judicial e são denominadas como “Recuperandas”:

- **PLÍNIO FONTÃO PERES JÚNIOR: PRODUTOR RURAL**, inscrito no CPF sob o nº 397.186.469-49 e no CNPJ sob o nº 54.836.792/0001-68;
- **ELÍDIA SILVESTRE FONTÃO PERES: PRODUTORA RURAL**, inscrita no CPF sob o nº 487.935.909-20 e CNPJ sob o nº 54.837.029/0001-51;
- **PLÍNIO FONTÃO PERES NETO: PRODUTOR RURAL**, inscrito no CPF sob o nº 022.111.051-81 e no CNPJ sob o nº 54.837.160/0001-19; e
- **ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES: PRODUTORA RURAL**, inscrita no CPF sob o nº 017.590.121-06 e CNPJ sob o nº 54.836.932/0001-06.

As Recuperandas em conjunto são denominadas como **GRUPO FONTÃO**.

No dia **19/09/2024**, as Recuperandas protocolaram o pedido de Recuperação Judicial, que teve o processamento deferido em despacho proferido no dia **04 de outubro de 2024** e com publicação ocorrida em **08/10/2024**.



No dia **03/12/2024**, foi protocolado nos autos do processo de Recuperação Judicial o **Plano de Recuperação Judicial**. Posteriormente, em **21/05/2025**, foi protocolado o **1º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial**.

O presente documento é o 2º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial ("Plano" ou "PRJ") das Recuperandas.

1. CONSIDERAÇÕES E OBJETIVOS

Em estrita conformidade com o Artigo 53 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 (Lei de Falências e Recuperação de Empresas - "LFRE"), as Recuperandas apresentam ao Juízo da Recuperação o presente Plano de Recuperação Judicial ("Plano"), que visa a reestruturação abrangente das operações e da estrutura de capital, com o objetivo de maximizar o valor recuperável para todos os stakeholders.

O Plano foi desenvolvido com base em uma análise aprofundada da situação econômico-financeira das Recuperandas, incluindo a avaliação da estrutura de capital, do fluxo de caixa, das operações, do mercado e da concorrência. Foi utilizada metodologias e ferramentas de gestão consagradas para identificar as causas da crise e as oportunidades de melhoria.

O objetivo central do Plano é viabilizar a reestruturação sustentável das Recuperandas, assegurando a continuidade operacional, a preservação da função social da empresa, a manutenção dos postos de trabalho e a otimização do retorno para os credores, em consonância com os princípios da LFRE.

As Recuperandas reconhecem que a execução do Plano está sujeita a riscos e incertezas inerentes ao ambiente de negócios, incluindo, mas não se limitando a: (i) volatilidade do mercado e comportamento da concorrência; (ii) desafios operacionais e de gestão; (iii) alterações regulatórias e tributárias; (iv) instabilidade política e



macroeconômica; (v) restrições de liquidez e acesso a crédito; (vi) inadimplência de clientes; (vii) passivos contingentes; (viii) flutuações cambiais e de juros; e (ix) eventos externos imprevistos.

As Recuperandas declaram que as informações e projeções contidas neste Plano foram elaboradas com base em premissas razoáveis e nas melhores práticas de gestão, utilizando dados históricos, análises de mercado e cenários prospectivos. No entanto, alertam que tais informações não constituem garantia de desempenho futuro e estão sujeitas a revisões e ajustes em função da evolução do ambiente de negócios.

Para mitigar os riscos identificados e maximizar o valor recuperável, as Recuperandas implementarão um plano de gestão detalhado, que incluirá:

- Otimização da Estrutura de Capital: Renegociação de dívidas, alongamento de prazos, obtenção de descontos, visando reduzir o endividamento e melhorar o perfil de vencimento.
- Melhoria do Fluxo de Caixa: Implementação de medidas para aumentar a receita, reduzir custos e despesas, otimizar o ciclo de caixa e melhorar a gestão do capital de giro.
- Comunicação com Stakeholders: Manutenção de uma comunicação transparente e regular com os credores, os empregados, os fornecedores e os demais stakeholders, visando construir confiança e obter apoio para a execução do Plano.

Em atendimento aos requisitos da Lei nº 11.101/2005, as Recuperandas apresentam, por meio deste Plano:

- a) Os **meios de recuperação** a serem empregados, incluindo reestruturação das dívidas;
- b) As **propostas de pagamento para as dívidas sujeitas à Recuperação Judicial**, detalhando os critérios de classificação dos créditos, os prazos, as condições de pagamento;



- c) O **Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira** (Anexo 1), que atesta a capacidade de geração de caixa das Recuperandas e a sustentabilidade do Plano;
- d) O **Laudo de Avaliação de Bens e Ativos** (Anexo 2), que apresenta o valor dos ativos das Recuperandas.

2. SITUAÇÃO JURÍDICA ATUALIZADA

As Recuperandas requereram o processamento da Recuperação Judicial ("RJ") em **19/09/2024**, sendo o processo distribuído para a **2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina-GO**. O processamento da Recuperação Judicial foi deferido no dia **04/10/2024** e com publicação ocorrida em **08/10/2024**.

No despacho que deferiu o processamento da RJ, foi nomeado para a Administração Judicial o advogado Dr. Ramon Carmo dos Santos, advogado inscrito na OAB/GO sob o nº 34.008, telefone nº (62) 3945-5905, e-mail admjudicial@verasantos.adv.br.

No dia **03/12/2024**, foi protocolado nos autos do processo de Recuperação Judicial o **Plano de Recuperação Judicial**. Posteriormente, em **21/05/2025**, foi protocolado o **1º Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial**.

3. PREMISSAS DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Esclarece-se que o presente Plano foi elaborado com base no montante de créditos apresentado na 2ª Relação de Credores do processo de Recuperação Judicial.

Os períodos de projeção do Plano de Recuperação Judicial iniciam-se no primeiro dia útil após a publicação da decisão judicial que homologar a aprovação do PRJ em



Assembleia Geral de Credores, concedendo a Recuperação Judicial. Esse dia será considerado o início do "ANO 1", seguindo essa contagem nos anos subsequentes.

As projeções financeiras foram elaboradas com um cenário realista, fundamentadas em estatísticas e análises de mercado.

As Recuperandas contrataram a empresa **ELEVE CAPITAL SPECIAL SITUATIONS** para:

- ✓ Elaborar o Modelo de Reestruturação Econômica e Financeira;
- ✓ Desenvolver o Plano de Recuperação Judicial, assim como eventuais modificações necessárias até a Assembleia Geral de Credores, e o Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira;
- ✓ Negociar com os credores sujeitos a Recuperação Judicial;
- ✓ Apresentar o Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores.

A **ELEVE CAPITAL SPECIAL SITUATIONS** possui larga experiência no mercado de Special Situations, especialmente em Recuperação Judicial de empresas, atuando em todo o Brasil, área em que o seu sócio fundador, Cidinaldo Boschini, atua desde o ano de 2006, sendo pioneiro na região Centro-Oeste do Brasil e com as maiores taxas de sucesso do mercado brasileiro.

4. ESCOPO DO PLANO

O Plano de Recuperação Judicial (PRJ) tem como escopo os seguintes objetivos:



a) Preservação das Recuperandas como unidades produtivas: Visa garantir a manutenção das empresas Recuperandas como geradoras de empregos, tanto diretos quanto indiretos, contribuindo para a arrecadação de tributos e geração de riqueza. Dessa forma, o PRJ assegura que as empresas cumpram sua função social, promovendo o bem-estar econômico e social das comunidades em que estão inseridas.

b) Superação da crise econômico-financeira: O plano busca criar condições que permitam às Recuperandas superar a atual crise econômico-financeira. Isso envolve a reestruturação de passivos e o estabelecimento de estratégias para a recuperação da capacidade financeira e operacional, visando a restauração do valor econômico das empresas e de seus ativos, a fim de garantir a sua viabilidade a longo prazo.

c) Atendimento aos interesses dos credores: O PRJ é estruturado de forma a equilibrar os interesses dos credores com a necessidade de continuidade das atividades empresariais das Recuperandas. São propostas formas de pagamento detalhadas, com condições específicas para cada classe de credores, que viabilizem a satisfação das dívidas sem comprometer a sustentabilidade das operações das empresas em recuperação.

Esses objetivos visam garantir a continuidade das operações, assegurar a preservação de empregos e criar um cenário propício para a quitação dos débitos, sempre observando a função social das Recuperandas e o interesse de todos os envolvidos no processo.

5. MEIOS DE RECUPERAÇÃO A SEREM EMPREGADOS

5.1. Nos termos do artigo 50 da Lei nº 11.101/2005, as Recuperandas poderão utilizar os seguintes meios para viabilizar sua recuperação econômico-financeira:



5.1.1. Renegociação das dívidas sujeitas à RJ: Com o objetivo de garantir a viabilidade econômico-financeira das Recuperandas, será proposta a renegociação dos passivos sujeitos à recuperação judicial. Tal renegociação poderá incluir a redução do valor total devido, concessão de carência para o início dos pagamentos, alongamento dos prazos de pagamento conforme a geração de fluxo de caixa projetada, bem como a redução das taxas de juros, tudo isso compatível com a capacidade econômica das Recuperandas, respeitando os princípios da preservação da empresa e do equilíbrio entre credores.

5.1.2. Obtenção de créditos extraconcursais: As Recuperandas poderão acessar linhas de financiamento, empréstimos ou outros créditos que, conforme previsto na Lei de Recuperação Judicial, serão considerados extraconcursais, ou seja, não sujeitos ao concurso de credores.

5.1.3. Reorganização societária: Para simplificar sua estrutura e otimizar operações, as Recuperandas poderão realizar operações societárias como fusões, cisões, incorporações ou transformações, observando os limites legais e buscando maximizar os resultados operacionais e financeiros.

5.1.4. Extinção de ações e liberação de constrições: Com a homologação do Plano de Recuperação Judicial, todas as ações, execuções, processos judiciais e arbitrais relacionados a créditos sujeitos à RJ serão extintos, com a consequente liberação de penhoras e outras constrições sobre os bens das Recuperandas, salvo exceções relativas à apuração de créditos ilíquidos, nos termos do artigo 6º, §1º, da LRF.

5.1.5. Cancelamento de protestos e exclusão de registros: A homologação do plano implicará o cancelamento de protestos em cartórios de títulos e documentos referentes a créditos concursais e a exclusão definitiva do nome das Recuperandas de órgãos de proteção ao crédito, desde que relacionados a tais créditos.



5.1.6. Leilão Reverso para Pagamento das Dívidas Sujeitas à Recuperação Judicial.

Com o objetivo de assegurar maior eficiência na liquidação das dívidas sujeitas a este Plano de Recuperação Judicial, a Recuperanda poderá, a seu exclusivo critério, realizar **Leilão Reverso** entre os credores concursais.

- a) **Objeto** – O Leilão Reverso consistirá na possibilidade de credores habilitados oferecerem deságios, descontos, prazos reduzidos ou condições especiais para recebimento antecipado de seus créditos, em relação ao fluxo ordinário de pagamentos previsto neste Plano.
- b) **Periodicidade** – O Leilão Reverso poderá ser realizado a cada 6 (seis) meses, contados da homologação judicial deste Plano, ou em prazo inferior, conforme decisão da Recuperanda.
- c) **Critério de Classificação** – Serão contemplados prioritariamente os credores que oferecerem **maior deságio** ou condições mais vantajosas para a Recuperanda, assegurada a publicidade do procedimento perante o Juízo da Recuperação Judicial e a Administração Judicial.
- d) **Forma de Pagamento** – O pagamento dos créditos contemplados no Leilão Reverso dar-se-á em moeda corrente nacional, com recursos gerados pela atividade da Recuperanda ou por alienação de ativos, respeitada a ordem de prioridade fixada em lei e neste Plano.
- e) **Deságio** – O deságio mínimo que poderá ser aplicado será de 30% (trinta por cento) sobre o saldo devedor.
- f) **Controle Judicial** – A realização de cada Leilão Reverso será comunicada previamente ao Juízo da Recuperação Judicial e à Administração Judicial, podendo esta última acompanhar e fiscalizar os atos, garantindo-se a transparência do procedimento.
- g) **Efeitos** – Os credores contemplados no Leilão Reverso considerar-se-ão **integralmente pagos e quitados** em relação ao crédito objeto da proposta aceita, dando plena, geral e irrevogável quitação, não podendo pleitear valores adicionais em face da Recuperanda.



5.1.7. Arrendamento de Imóveis Rurais e Estruturas: As recuperandas poderão, a qualquer momento e por qualquer período, arrendar suas propriedades rurais a terceiros, bem como suas estruturas, incluindo pivôs, máquinas e equipamentos.

5.1.8. Venda de máquinas e equipamentos: As Recuperandas poderão realizar a venda de ativos fixos, como máquinas e equipamentos, com o objetivo de direcionar os recursos obtidos para capital de giro e renovação de maquinário, contribuindo para a melhoria das operações.

5.1.9. Dação de bens móveis em pagamento: As Recuperandas poderão utilizar quaisquer bens móveis para realizar a dação em pagamento de dívidas.

5.1.10. Outras medidas: Quaisquer outras medidas reestruturantes poderão ser adotadas, tais como as especificadas na Lei de Recuperação Judicial de Empresas.

Essas medidas, alinhadas aos princípios da preservação da empresa, continuidade das atividades e satisfação dos credores, visam proporcionar às Recuperandas uma reestruturação eficaz e sustentável, promovendo a retomada de sua capacidade de operação e geração de riquezas.

6. DOS PAGAMENTOS AOS CREDITORES

O presente Plano de Recuperação Judicial foi elaborado considerando parâmetros objetivos e princípios fundamentais que orientam a reorganização das obrigações das Recuperandas frente aos credores sujeitos ao processo de recuperação judicial, de acordo com os seguintes pontos:

I. Propostas de pagamento por classe de credores:



Em conformidade com a Lei nº 11.101/2005, o plano prevê a segregação dos credores sujeitos à Recuperação Judicial em distintas classes, com propostas específicas de pagamento para cada grupo, assegurando a transparência e previsibilidade do processo.

As classes de credores abrangidas são as seguintes:

- **Classe de Credores Trabalhistas:** credores cujos créditos possuem natureza trabalhista, conforme disposição da Lei de Recuperação Judicial.
- **Classe de Credores com Garantia Real:** credores que detêm garantias reais, como hipotecas ou penhores, conforme disposição da Lei de Recuperação Judicial.
- **Classe de Credores Quirografários:** credores sem garantia real e que também não estejam classificados nas Classes Trabalhista e ME & EPP, conforme disposição da Lei de Recuperação Judicial.
- **Classe de Credores Microempresas e Empresas de Pequeno Porte (ME & EPP):** credores que se enquadram como Microempresas e Empresas de Pequeno Porte.

II. Tratamento isonômico entre credores de mesma classe:

O plano adota o princípio da igualdade material entre os credores de uma mesma classe, garantindo que as propostas de pagamento sejam uniformes para todos os membros do grupo. Tal isonomia reflete o princípio da paridade de condições entre credores da mesma categoria, ressaltando que variações poderão ocorrer em função de negociações individuais ou características específicas dos créditos, sempre fundamentadas em critérios objetivos e previamente estabelecidos.



III. Capacidade de pagamento baseada na geração de caixa projetada:

As propostas de pagamento foram cuidadosamente estruturadas com base na capacidade real das Recuperandas de honrar seus compromissos, conforme a geração de fluxo de caixa projetada. Essa projeção é fruto de análises financeiras detalhadas que levam em consideração as perspectivas de receita e os desafios operacionais que as empresas enfrentam, garantindo a viabilidade do plano e evitando um desequilíbrio que comprometa a sua implementação.

IV. Observância da jurisprudência:

O Plano de Recuperação Judicial foi pautado em precedentes jurisprudenciais consolidados nos Tribunais, especialmente naqueles relacionados à flexibilização do tratamento dos credores em contextos de crise empresarial, como o deferimento de prazos maiores, descontos ou a negociação de condições mais favoráveis a determinadas categorias, quando justificável. Essas decisões têm servido como importante baliza para a elaboração de um plano que respeite os direitos dos credores e promova a efetiva reestruturação da empresa.

V. Conformidade com a legislação vigente:

A proposta respeita integralmente os ditames da Lei de Recuperação Judicial. Também foram observadas as normas específicas de tratamento diferenciado, garantindo segurança jurídica às partes envolvidas.

Considerando que, de acordo com o princípio da par conditio creditorum, a igualdade entre credores ocorre no momento da votação do plano de recuperação judicial, uma vez que os credores são distribuídos em categorias estanques com direitos distintos, conforme as especificidades de seus créditos. Todavia, esse princípio não exige a



aplicação de condições idênticas de pagamento para todos os credores, podendo haver diferenciação nas condições materiais dos pagamentos, em respeito ao princípio da liberdade negocial, previsto na própria legislação.

Considerando ainda que, o tratamento diferenciado entre credores, dentro de uma mesma classe ou entre classes distintas, é admissível desde que baseado em critérios objetivos, claros e previamente estabelecidos no plano, e devidamente justificados pela capacidade econômica das Recuperandas, pelas características dos créditos ou pela necessidade de manutenção da atividade empresarial, conforme autorizado pela doutrina e jurisprudência especializada.

Essa abordagem permite que as Recuperandas busquem a preservação de suas atividades, observando as especificidades de cada credor, sempre em conformidade com os princípios norteadores do processo de recuperação judicial, especialmente a continuidade da empresa e a função social que ela desempenha, respeitando a ordem de pagamento dos credores e garantindo a viabilidade econômica do plano.

6.1. CLASSE I: CREDITORES TRABALHISTAS

Para a **Classe de Credores Trabalhistas**, é apresentada uma única proposta de pagamento válida para todos os integrantes da classe, respeitando as disposições específicas em lei para este grupo de credores.

6.1.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO GERAL | CLASSE I

A **Lei nº. 11.101/2005** e suas alterações através da **Lei 14.112/2020** dispõem que:

***Art. 54** - O plano de recuperação judicial não poderá prever prazo superior a 1 (um) ano para pagamento dos créditos*

derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho vencidos até a data do pedido de Recuperação Judicial.

§ 1º. O plano não poderá, ainda, prever prazo superior a 30 (trinta) dias para o pagamento, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial.

§ 2º. O prazo estabelecido no caput deste artigo poderá ser estendido em até 2 (dois) anos, se o plano de recuperação judicial atender aos seguintes requisitos, cumulativamente:

I - Apresentação de garantias julgadas suficientes pelo juiz;

II - Aprovação pelos credores titulares de créditos derivados da legislação trabalhista ou decorrentes de acidentes de trabalho, na forma do § 2º do art. 45 desta Lei; e

III - Garantia da integralidade do pagamento dos créditos trabalhistas.

Os pagamentos dos créditos da Classe I serão realizados nas seguintes condições:

- i. Créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão **integralmente** pagos em até 30 (trinta) dias contados após publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial



aprovado na Assembleia Geral de Credores (decisão homologatória do Plano de Recuperação – Art. 58 da Lei 11.101/2005).

- ii. O saldo que restar após o pagamento dos créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de Recuperação Judicial, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, serão pagos da seguinte forma:
 - a. **Valor base do crédito:** de acordo com a 2ª Relação de Credores apresentada pela Administração Judicial e alterações posteriores que vierem a ser introduzidas.
 - b. **Deságio:** não será aplicado deságio.
 - c. **Carência para início dos pagamentos:** 11 (onze) meses após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial.
 - d. **Forma de pagamento:** o saldo devedor será pago em 30 (trinta) dias após a carência em uma única parcela.

6.2. CLASSE II: CREDITORES COM GARANTIA REAL

6.2.1. DISCIPLINA DE PROPOSTA GERAL | CLASSE II

Para a **Classe de Credores com Garantia Real**, é apresentada uma única proposta de pagamento extensível a todos os credores da classe.

6.2.1.1. PROPOSTA DE PAGAMENTO GERAL | CLASSE II



6.2.1.1.1. Créditos até R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais)

Valor base do crédito: de acordo com a 2ª Relação de Credores apresentada pelo Administração Judicial e alterações posteriores que vierem a ser introduzidas.

Deságio: será aplicado deságio de 95% (noventa e cinco por cento) sobre a dívida sujeita à recuperação judicial.

Carência para início dos pagamentos: 12 (doze) meses após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Forma de pagamento: o saldo devedor da dívida novada será pago em 1 (uma) parcela após a carência.

Quitação: uma vez pago o valor acordado, a dívida estará quitada, devendo ser liberadas de imediato todas as garantias atreladas aos credores sujeitos à recuperação judicial.

6.2.1.1.2. Créditos maiores do que R\$ 1.500.000,01 (um milhão e quinhentos mil reais e um centavo)

Valor base do crédito: de acordo com a relação de credores vigente e alterações posteriores que vierem a ser determinadas pelo Juízo da RJ.

Deságio: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da dívida sujeita RJ.

Prazo: 120 (cento e vinte) meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores.

Carência para pagamento da 1ª parcela: 12 (doze) meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores.



Forma de pagamento: será pago em 108 (cento e oito) meses após a carência, sendo 9 (nove) parcelas fixas, anuais e sucessivas.

Encargos:

- Após a publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores, **incidirá a Taxa Referencial (TR)** acrescida de 1% (um por cento) ao mês.
- Encargos serão exigidos integralmente e calculados sobre o saldo devedor (não sobre o valor da parcela). Os encargos gerados durante o período de carência serão incorporados ao saldo devedor e pagos concomitantemente as parcelas de amortização.

Garantias: manutenção de todas as garantias anteriormente contratadas, mesmo considerando a novação da dívida que ocorrerá com a aprovação do plano de recuperação judicial.

Alienação de Ativos: seguirá o disposto no art. 142, I, da Lei nº 11.101/2005. O credor titular da garantia poderá não anuir à venda de bens gravados em seu favor. Caso haja anuência e alienação, o produto da venda será revertido integralmente ao credor garantido até o limite de seu crédito, atualizado conforme a presente proposta.

6.3. CLASSE III: CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS

6.3.1. DISCIPLINA DE PROPOSTA GERAL | CLASSE III

Para a **Classe de Credores Quirografários**, é apresentada uma proposta de pagamento extensível a todos os credores da classe.



6.3.1.1. Valores até R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.

Forma de Pagamento: será pago a totalidade do crédito em 12 (doze) meses após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial, aprovado em Assembleia Geral de Credores, pelo Juízo da RJ.

6.3.1.2. Valores entre R\$ 10.000,01 (dez mil reais e um centavo) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.

Forma de Pagamento: será pago a totalidade do crédito em 18 (dezoito) meses após a publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores.

6.3.1.3. Valores entre R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.

Forma de Pagamento: Será concedida uma carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores pelo Juízo da Recuperação Judicial. Após o término da carência, o valor da dívida será quitado em 24 (vinte e quatro) meses, divididos em 3 (três) parcelas anuais e fixas. O pagamento das parcelas será realizado anualmente, com vencimento da primeira parcela no término da data da carência, e as



parcelas subsequentes na mesma data dos anos seguintes, até a quitação integral da dívida.

6.3.1.4. Valores entre R\$ 200.000,01 (duzentos mil reais e um centavo) e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.

Forma de Pagamento: Será concedida uma carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores pelo Juízo da Recuperação Judicial. Após o término da carência, o valor da dívida será quitado em 36 (trinta e seis) meses, divididos em 4 (quatro) parcelas anuais, fixas e sucessivas. O pagamento das parcelas será realizado anualmente, com vencimento da primeira parcela no término da data da carência, e as parcelas subsequentes na mesma data dos anos seguintes, até a quitação integral da dívida.

6.3.1.5. Valores maiores do que R\$ 500.000,01 (quinhentos mil reais e um centavo)

Valor base do crédito: de acordo com a 2ª Relação de Credores apresentada pelo Administração Judicial e alterações posteriores que vierem a ser introduzidas.

Deságio: será aplicado deságio de 95% (noventa e cinco por cento) sobre a dívida sujeita à recuperação judicial.

Carência para início dos pagamentos: 12 (doze) meses após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial.



Forma de pagamento: o saldo devedor da dívida novada será pago em 1 (uma) parcela após a carência.

Quitação: uma vez pago o valor acordado, a dívida estará quitada, devendo ser liberadas de imediato todas as garantias atreladas aos credores sujeitos à recuperação judicial.

6.4. CLASSE IV: CREDITORES ME & EPP

6.4.1. DISCIPLINA DE PROPOSTA GERAL | CLASSE IV

Para a **Classe de Credores ME & EPP**, é apresentada uma proposta de pagamento extensível a todos os credores da classe.

6.4.1.1. Valores até R\$ 10.000,00 (dez mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.

Forma de Pagamento: será pago a totalidade do crédito em 12 (doze) meses após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial, aprovado em Assembleia Geral de Credores, pelo Juízo da RJ.

6.4.1.2. Valores entre R\$ 10.000,01 (dez mil reais e um centavo) e R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.



Forma de Pagamento: será pago a totalidade do crédito em 18 (dezoito) meses após a publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores.

6.4.1.3. Valores entre R\$ 50.000,01 (cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 100.000,00 (cem mil reais)

Deságio: não será aplicado deságio.

Forma de Pagamento: Será concedida uma carência de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores pelo Juízo da Recuperação Judicial. Após o término da carência, o valor da dívida será quitado em 24 (vinte e quatro) meses, divididos em 3 (três) parcelas anuais e fixas. O pagamento das parcelas será realizado anualmente, com vencimento da primeira parcela no término da data da carência, e as parcelas subsequentes na mesma data dos anos seguintes, até a quitação integral da dívida.

6.4.1.4. Valores maiores do que R\$ 100.000,01 (cem mil reais e um centavo)

Deságio: deságio de 95% (noventa e cinco por cento) sobre o valor da dívida sujeita a RJ.

Carência para início dos pagamentos: 12 (doze) meses após a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial.

Forma de pagamento: o saldo devedor da dívida novada será pago em 1 (uma) parcela após a carência.



Quitação: uma vez pago o valor acordado, a dívida estará quitada, devendo ser liberadas de imediato todas as garantias atreladas aos credores sujeitos à recuperação judicial.

6.5. CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

Não terão direito a voto nas assembleias-gerais de credores (AGC) e não serão considerados para fins de quórum de instalação e deliberação.

Os credores retardatários serão pagos conforme as condições gerais estabelecidas para cada classe de credores neste Plano de Recuperação Judicial, após sua habilitação futura.

6.6. CRÉDITO EXTRACONCURSAL ADERENTE

Valor base do crédito: de acordo com a relação de credores vigente e alterações posteriores que vierem a ser determinadas pelo Juízo da RJ.

Deságio: 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da dívida sujeita RJ.

Prazo: 120 (cento e vinte) meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores.

Carência para pagamento da 1ª parcela: 12 (doze) meses contados da publicação da homologação do Juízo da RJ do Plano de Recuperação Judicial aprovado em Assembleia Geral de Credores.

Forma de pagamento: será pago em 108 (cento e oito) meses após a carência, sendo 9 (nove) parcelas fixas, anuais e sucessivas.

Encargos:



- Após a publicação da homologação judicial do Plano de Recuperação Judicial aprovado pelos credores, **incidirá a Taxa Referencial (TR)** acrescida de 1% (um por cento) ao mês.
- Encargos serão exigidos integralmente e calculados sobre o saldo devedor (não sobre o valor da parcela). Os encargos gerados durante o período de carência serão incorporados ao saldo devedor e pagos concomitantemente as parcelas de amortização.

Garantias: manutenção de todas as garantias anteriormente contratadas, mesmo considerando a novação da dívida que ocorrerá com a aprovação do plano de recuperação judicial.

Alienação de Ativos: seguirá o disposto no art. 142, I, da Lei nº 11.101/2005. O credor titular da garantia poderá não anuir à venda de bens gravados em seu favor. Caso haja anuência e alienação, o produto da venda será revertido integralmente ao credor garantido até o limite de seu crédito, atualizado conforme a presente proposta.

7. DA FORMA DE PAGAMENTO

Os credores aos quais são apresentadas propostas alternativas de pagamento, deverão realizar a opção pela referida proposta por meio de manifestação junto ao processo de recuperação judicial impreterivelmente em **até 7 (sete) dias após a Assembleia Geral de Credores que aprovar o Plano de Recuperação Judicial**. Os credores que não se manifestarem neste prazo, receberão os seus créditos de acordo com a condição Geral de pagamento especificada na Classe que se encontra.

Os credores serão pagos por meio de Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou Transferência Eletrônica Disponível (TED), de recursos em conta que o credor indicar.

Os credores deverão informar as suas respectivas contas bancárias para este fim, em correspondência dirigida à Administração Judicial.



Caso o credor não informe os dados da conta bancária até a publicação da homologação do Plano de Recuperação Judicial aprovado na Assembleia Geral de Credores e visando o cumprimento do Plano de Recuperação Judicial aprovado em AGC, serão depositados em juízo os valores devidos aos credores que não informarem seus dados bancários.

Na hipótese de qualquer pagamento ou ato que estiver previsto para ser realizado pela Recuperanda em dia não útil (entendido como sábado, domingo, ou qualquer outro dia em que as Instituições Bancárias em Goiânia - Goiás não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar), o referido pagamento ou ato poderá ser realizado no primeiro dia útil subsequente, sendo, no entanto, reconhecido como realizado na data prevista.

8. DISPOSIÇÕES GERAIS

As Recuperandas têm o direito e a faculdade de desenvolver suas atividades e de realizar todos os atos consistentes com o seu objeto social sem a necessidade de prévia autorização da AGC e/ou do Juízo da Recuperação Judicial, podendo, a qualquer tempo, modificar o seu objeto social, buscando alcançar os desideratos do artigo 47 da Lei nº. 11.101/2005. Poderá as Recuperandas alterarem o endereço da sede a qualquer tempo, assim como fechar e/ou criar filiais em qualquer estado da federação.

Aditamentos, alterações e/ou modificações do Plano. Podem ser propostos pelas Recuperandas, a qualquer tempo, após a publicação da homologação da presente proposta. Para tanto, observar-se-ão as mesmas condições impostas pela Lei para sua tramitação, ou seja, aquiescência do devedor e aprovação em Assembleia de Credores, pelo mesmo critério de quórum que o tenha aprovado inicialmente.



Anexos. Todos os Anexos a este Plano, são a ele incorporados e constituem parte integrante do Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

Anuência dos Credores. Os Credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e condições de satisfação de seus Créditos são alterados por este Plano. Os Credores, no exercício de sua autonomia da vontade, declaram que concordam expressamente, com as referidas alterações nos termos previstos neste Plano, renunciando ao recebimento de quaisquer valores adicionais, ainda que previstos nos instrumentos que deram origem aos Créditos ou em Decisão Judicial.

Aplicação Tributária dos Deságios. Para efeito tributário, as Recuperandas poderão reconhecer os deságios aplicados sobre a dívida sujeita a RJ à medida que os pagamentos da dívida novada forem sendo realizados, nos termos da Legislação específica aplicável.

Apontamentos. Aprovado e homologado o presente Plano, os Credores a ele sujeitos e os Aderentes, deverão solicitar o cancelamento dos registros de protestos e apontamentos efetuados em desfavor das Recuperandas, tanto em Cartórios, quanto nos demais Órgãos de Proteção de Crédito, no prazo máximo de 15 (*quinze*) dias.

Cessão de Créditos. Os Credores poderão ceder seus Créditos a outros Credores, a Terceiros ou a Investidores, e a cessão produzirá efeitos desde que as Recuperandas sejam informadas.

Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando: (i) enviadas por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou por *courier*, e efetivamente



entregues ou (iii) enviadas por e-mail ou outros meios, quando efetivamente entregues e confirmadas.

Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma ou de outra forma que for informada pelas Recuperandas, nos autos do processo de Recuperação Judicial ou diretamente à Administração Judicial ou aos Credores:

Para as **Recuperandas**: Rodovia GO-309, KM-13, SN, Zona Rural, Cristalina-GO, CEP: 73850-000.

Para a **Administração Judicial**: Ramon Carmo dos Santos, telefone nº (62) 3945-5905, e-mail admjudicial@verasantos.adv.br.

Em caso de alteração de endereço por parte das Recuperandas e/ou da Administração Judicial, deverá ser informado no processo de RJ em até 30 (trinta) dias após a efetivação da mudança.

Contratos Anteriores. Na hipótese de conflito entre as disposições do Plano e as obrigações, pecuniárias ou não, previstas em contratos celebrados entre as Recuperandas e os credores sujeitos a RJ antes da data do pedido de Recuperação Judicial, as disposições do Plano prevalecerão.

Créditos Ilíquidos. 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 ou procedimento arbitral em andamento, também são novados por este Plano, estando integralmente sujeitos aos efeitos deste Plano e da Recuperação Judicial, nos termos do Art. 49 da Lei de Falências, de forma que, se aplicável, o saldo credor a ser liquidado estará sujeito aos valores, prazos, termos e condições previstos no presente Plano.



Encerramento da Recuperação Judicial. O Processo de Recuperação Judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano, a requerimento das Recuperandas, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem nos 2 (dois) anos seguintes à homologação do Plano, tenham sido cumpridas.

Extinção dos Avais e Coobrigados. A extinção de garantias pessoais e coobrigados somente produzirá efeitos em relação aos credores que expressamente aprovarem tal condição, nos termos do art. 49, §1º, da Lei nº 11.101/05 e da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça

Formalização de Documentos e Outras Providências. As Recuperandas deverão realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que, na forma e na substância, sejam necessários ou adequados para cumprir os termos do Plano.

Honorários de Advogados. As Partes suportarão individualmente os honorários dos respectivos Advogados, inclusive os de sucumbência, na hipótese de demanda judicial relativa a créditos satisfeitos nesta ação, acordando o afastamento do princípio da causalidade.

Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano, deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as Leis vigentes, na República Federativa do Brasil.

Nulidade de Cláusulas. Na hipótese de alguma das cláusulas do presente PRJ ser considerada pelo MM. Juízo da Recuperação, ou pelas instâncias superiores, inválida, nula, ou ineficaz, referida Decisão não prejudicará as demais disposições, que remanescerão válidas e eficazes.



Novação. Todos os Créditos são novados por este Plano e serão pagos na forma por ele estabelecida. Mediante a referida novação, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com as condições deste Plano, deixarão de ser aplicáveis. A aprovação do Plano de Recuperação Judicial pelos credores implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos.

Novos Créditos. Na hipótese de serem reconhecidos novos créditos, por Decisão Judicial ou acordo entre as Partes, tais novos créditos serão pagos na forma prevista neste Plano, de acordo com a Classe em que forem classificados os referidos novos créditos.

Pagamento dos Créditos em Dólar. Os Créditos em dólares norte-americanos, para o fim de determinação da taxa de câmbio aplicável, serão convertidos para a moeda corrente nacional de acordo com a PTAX 800, opção "Venda", divulgada pelo Banco Central do Brasil - BACEN 2 (dois) dias antes da data de conversão.

Quitação. Os pagamentos, quando realizados na forma estabelecida neste Plano, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas e seus garantidores, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência do pagamento, será considerado que os Credores quitaram, liberaram e/ou renunciaram a todos e quaisquer Créditos, e não mais poderão reclamá-los, contra as Recuperandas ou os Investidores.

Suspensão das Ações. Os Credores não mais poderão (i) ajuizar ou prosseguir, com qualquer Ação Judicial ou processo de qualquer tipo relacionado a qualquer Crédito, contra as Recuperandas; (ii) executar qualquer Sentença, Decisão Judicial ou sentença



arbitral contra as Recuperandas, relacionada a qualquer Crédito; (iii) penhorar quaisquer bens das Recuperandas para satisfazer seus Créditos; (iv) criar, aperfeiçoar ou executar qualquer garantia real sobre bens e direitos das Recuperandas para assegurar o pagamento de seus Créditos; (v) reclamar qualquer direito de compensação contra qualquer crédito devido às Recuperandas com seus Créditos; e, (v) buscar a satisfação de seus Créditos por quaisquer outros meios. Todas as execuções judiciais em curso contra as Recuperandas relativas aos Créditos, serão suspensas até a liquidação do débito, após o que deverão ser extintas.

Título Executivo Judicial. As Recuperandas requerem o benefício da Recuperação Judicial de forma a garantir a manutenção das fontes produtoras, promovendo, assim, a preservação da atividade da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, e apresenta em Juízo aos credores o Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento, que por sua vez, após aprovado em Assembleia Geral de Credores e homologado, constituirá título executivo judicial, nos termos do artigo 59, §1º da Lei nº. 11.101/2005 e do novo Código de Processo Civil, observados os artigos 61 e 62 da Lei de Recuperação de Empresas e Falências.

Sub-Rogações. Créditos relativos ao direito de regresso contra as Recuperandas, e que sejam decorrentes do pagamento, a qualquer tempo, por terceiros, de créditos e/ou obrigações de qualquer natureza existentes, na data do pedido, contra as Recuperandas, serão pagos nos termos estabelecidos neste Plano para os referidos Credores.



Fica eleito o MM. Juízo da Recuperação, para solucionar as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano.

Goiânia, 4 de novembro de 2025.



PLÍNIO FONTÃO PERES JÚNIOR



PLÍNIO FONTÃO PERES NETO



ELÍDIA SILVESTRE FONTÃO PERES



ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CRISTALINA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:11



GLOSSÁRIO

ELEVE CAPITAL SPECIAL SITUATIONS: Consultoria especializada em Reestruturação Empresarial. Contratada pela Recuperanda para fim específico de assessorá-la no processo de Recuperação Judicial e realizar a reestruturação operacional e financeira da empresa.

Administração Judicial: Empresa ou profissional nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação e Falências, Lei nº 11.101/2005.

Alienação: É a cessão de bens ou transferência de domínio de algo de um indivíduo ou empresa para terceiros.

Amortização: Refere-se ao reconhecimento contábil de despesas diferidas, usualmente relacionadas a investimentos e estoques, ou ao pagamento de uma dívida por meio de prestações em um prazo pré-estabelecido.

Arrendamento: Contrato de aluguel a longo prazo com cláusulas e características próprias e particulares.

Assembleia Geral de Credores ou “AGC”: Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei nº 11.101/2005.

Ativo: Conjunto de valores que representa as aplicações do patrimônio e de capital de uma empresa. São exemplos: saldos bancários, aplicações financeiras, estoque de produtos, pagamentos a receber de clientes, veículos, prédios, máquinas, marca, etc. No Balanço Patrimonial, é subdividido em Ativo Circulante, Ativo Não Circulante, e Ativo Permanente.

Ativos Não Operacionais: Todo e qualquer ativo imobilizado que não possua, precipuamente, a finalidade produtiva.

Aumento de Capital: Incorporação de novos recursos ou reservas ao capital da Empresa sob aprovação de uma



Assembleia Geral Extraordinária - AGE. O aumento de capital é normalmente realizado por meio de bonificação (ou aumento do valor nominal das ações) e/ou direitos de subscrição para os acionistas, mas pode também ser realizado pela incorporação de outras empresas, ingresso de novos sócios, etc.

Balanco Patrimonial: Designação de levantamento contábil, abrangente de um período de um ano, demonstrativo da situação econômica, financeira e patrimonial de uma empresa e que constitui o documento oficial com o qual se consideram encerradas as operações contábeis do chamado exercício social. Os saldos das contas não aparecem como crédito e débito (como no balancete), mas como ativo e passivo; o Balanco só tem valor legal quando extraído dos livros oficiais da empresa e quando assinado pelos sócios ou diretores e por contador. No caso de levantamento contábil abrangendo determinado período (um mês, trimestre ou semestre), a designação correta é balancete.

CAPEX: Sigla da expressão inglesa "Capital Expenditure" (em português, despesas de capital ou investimento em bens de capital) e que designa o montante de dinheiro despendido na aquisição (ou introdução de melhorias) de bens de capital de uma determinada empresa.

Certificado de Depósito Interbancário (CDI): Certificado negociado exclusivamente entre bancos. Essas transações são fechadas por meio eletrônico e registradas nos computadores das instituições envolvidas e nos terminais da Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos (CETIP). A maioria das operações é negociada por um dia. A taxa média diária do CDI de um dia é utilizada como referencial para o custo do dinheiro (juros). Por este motivo, esta taxa também é utilizada como referencial para avaliar a rentabilidade das aplicações em fundos de investimento.

Cisão: Operação pela qual a companhia transfere parcelas do seu patrimônio para uma ou mais



sociedades, constituídas para esse fim ou já existentes, extinguindo-se a companhia cindida, se houver versão de todo o seu patrimônio, ou dividindo-se o seu capital, se parcial a cisão

Classificação de Créditos na Falência: Categorias nas quais se classificam os Credores na Falência de acordo com a natureza dos respectivos Créditos, conforme previsto no Art. 83 e Art. 84 da Lei nº 11.101/2005.

Classificação de Créditos na Recuperação Judicial: Categorias nas quais se classificam os Credores na Recuperação Judicial de acordo com a natureza dos respectivos Créditos (Classe I: Credores Trabalhistas; Classe II: Credores com Garantia Real; Classe III: Credores Quirografários; Classe IV: Credores ME & EPP), conforme previsto no Art. 41 da Lei nº 11.101/2005 e alterações introduzidas pela Lei Complementar 147/2014, determinando-se a composição da AGC.

CPV ou CMV: Os Custos dos Produtos Vendidos ou Custos das Mercadorias Vendidas são os custos diretos

associados a produção/fabricação e/ou venda de um produto.

Data da Decisão Homologatória do PRJ: Decisão judicial que concederá a Recuperação Judicial, nos termos do Art. 58, *Caput* e Parágrafo 1º, da Lei nº 11.101/2005.

Debêntures: Debênture é um título de crédito representativo de um empréstimo que uma companhia realiza junto a terceiros e que assegura a seus detentores direito contra a emissora, estabelecidos na escritura de emissão.

Depreciação: Depreciação corresponde ao encargo periódico que determinados bens sofrem por uso, obsolescência ou desgaste natural.

Deságio: Depreciação do valor nominal de um título ou do preço de tabela de uma mercadoria em relação ao seu valor real no mercado.

Despesas Operacionais: Desembolsos relacionados à atividade da administração de uma empresa e à venda de seus produtos ou serviços.



Disponibilidades: Termo usado para designar dinheiro em caixa e bancos, bem como valores equivalentes, como cheques em mãos e em trânsito que representam recursos com livre movimentação para aplicação nas operações da empresa e que não haja restrições de uso imediato.

Dividendos: Parcela de lucro que corresponde a cada ação: verificado o lucro da companhia, pelo balanço contábil, durante o exercício social fixado no estatuto, a administração da sociedade deve propor à assembleia geral o destino que lhe deve dar. Se for esse lucro distribuído aos acionistas, tendo em vista as ações, surge o dividendo.

EBITDA: O acrônimo EBITDA, ou LAJIDA, significa Lucros Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização, que é a tradução da expressão em inglês Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization.

Financiamento DIP: O DIP Financing (Debtor-In-Possession) é uma modalidade de novo financiamento

para uma empresa que está em processo de recuperação judicial. Uma vez protocolado o pedido de recuperação judicial, esse financiamento tem prioridade de quitação em caso de falência.

Fluxo de Caixa: Define a movimentação de entradas e saídas do numerário no caixa de uma empresa. Também intitula um quadro demonstrativo e cronológico de previsão dos ingressos e saídas dos recursos de caixa num período futuro (podendo ser em dias, meses ou anos) que constitui instrumento de fundamental importância para programação financeira de uma empresa em operação ou para a implantação de um projeto. Neste último caso, a análise do fluxo de caixa permite a definição do ponto de equilíbrio do empreendimento.

Fusão: Operação pela qual se unem duas ou mais sociedades para formar sociedade nova, que lhes sucederá em todos os direitos e obrigações (artigo 228 da Lei 6.404/1976). Na fusão, todas as sociedades fusionadas se extinguem para dar lugar a formação



de uma nova sociedade com personalidade jurídica distinta daquelas.

Incorporação: Operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra que lhes sucede em todos os direitos e obrigações (artigo 227 da Lei 6.404/1976). Na incorporação a sociedade incorporada deixa de existir, mas a empresa incorporadora continua com a sua personalidade jurídica.

Índice de Endividamento Geral: O Índice de Endividamento Geral (EG) é a representação da proporção do ativo total que está comprometida para custear o endividamento da empresa com terceiros (passivos exigíveis). Por isso, ele é usado como um indicador para a análise da saúde financeira de uma companhia.

Joint Venture: Associação entre empresas para o desenvolvimento e execução de um projeto específico. Cada empresa, durante a vigência da joint venture, é responsável pela totalidade do projeto.

Juro: Remuneração que o tomador de um empréstimo deve pagar ao proprietário do capital emprestado.

Laudo de Avaliação de Bens e Ativos: É o Laudo de Avaliação dos bens e ativos da Recuperanda com base no critério patrimonial.

Leasing Back: É um contrato através do qual a arrendadora ou locadora adquire um bem escolhido por seu cliente (o arrendatário, ou locatário) para, em seguida, alugá-lo a este último por um prazo determinado. Ao término do contrato o arrendatário pode optar por renová-lo por mais um período, por devolver o bem arrendado à arrendadora (que pode exigir do arrendatário, no contrato, a garantia de um valor residual), ou dela adquirir o bem, pelo valor de mercado ou por um valor residual previamente definido no contrato.

LFRE: Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei nº 11.101 de 09/02/2005.

Lista de Credores: Lista abrangente de todos os créditos sujeitos à Recuperação Judicial.



Lucro Líquido: Lucro, em sentido amplo, é todo ganho ou vantagem obtidos. No campo mais estrito da economia, é o retorno positivo de um investimento, deduzido dos gastos que este exigiu.

Lucro Operacional: Lucro resultante apenas da atividade primária da empresa. Assim, não se considera no cômputo do Lucro Operacional, por exemplo, as despesas de juros sobre financiamentos, resultados extraordinários, pagamento de imposto de renda etc.

Margem Bruta: A margem bruta mede a rentabilidade das vendas, logo após as deduções de vendas (impostos sobre vendas, devoluções, abatimentos e descontos incondicionais) e do custo dos produtos vendidos. Este indicador fornece assim a indicação mais direta de quanto a empresa está obtendo de resultado imediato da sua atividade.

Margem Líquida: A Margem Líquida mede a fração de cada real de vendas que resultou em lucro líquido.

Corresponde ao Lucro Líquido dividido pelas vendas líquidas.

Margem Operacional: A margem operacional mede a eficiência operacional de uma determinada empresa, ou seja, o quanto de suas receitas líquidas provenientes de vendas e serviços vieram de suas atividades operacionais. O cálculo é feito pelo quociente entre o resultado operacional da empresa sobre a receita líquida.

Passivo: Conjunto de valores que designa o total das dívidas e obrigações de uma empresa. No caso de empresas em geral inclui empréstimos bancários, contas a pagar e outros. No balanço, é subdividido em passivo circulante, exigível a longo prazo e patrimônio líquido.

Patrimônio Líquido: O Patrimônio Líquido ou Capital Próprio representa os valores que os sócios ou acionistas têm na empresa em um determinado momento.

Preço: Em economia, contabilidade, finanças e negócios, preço é o valor



monetário expresso numericamente associado a uma mercadoria, serviço ou patrimônio.

Receita Bruta: A receita bruta, para fins contábeis, é o produto da venda de bens e serviços. Em outras palavras, podemos afirmar que a Receita Bruta é a receita total decorrente das atividades-fim da organização, isto é, das atividades para as quais a empresa foi constituída, segundo seus estatutos ou contrato social.

Receita Líquida: Receita líquida de vendas é a receita bruta diminuída: a) das devoluções e vendas canceladas; b) dos descontos concedidos incondicionalmente; e c) dos impostos e contribuições incidentes sobre vendas.

SELIC: A Selic é a taxa básica de juros da economia no Brasil, utilizada no mercado interbancário para financiamento de operações com duração diária, lastreadas em títulos públicos federais. A sigla SELIC é a abreviação de Sistema Especial de Liquidação e Custódia.

Stakeholder: O stakeholder é uma pessoa ou um grupo, que legitima as ações de uma organização e que tem um papel direto ou indireto na gestão e resultados dessa mesma organização. Desta forma, um stakeholder pode ser afetado positivamente ou negativamente, dependendo das suas políticas e forma de atuação.

TR: Taxa Referencial: calculada a partir da remuneração mensal média dos Certificados e Recibos de Depósito Bancários (CDB/RDB) emitidos à taxa de mercado prefixadas, com prazo entre 30 a 35 dias, inclusive. A TR leva em consideração um redutor instituído pelo Banco Central e por ele alterado sempre que necessário, para garantir a competitividade da poupança frente aos demais produtos.

Transformação: A transformação societária, conforme o Art. 220 da Lei 6404/76 e o Art. 1.113 do Código Civil, é a operação pela qual a sociedade passa, independentemente de dissolução e liquidação, de um tipo societário para outro, devendo neste ato observar os preceitos que regulam



a constituição e o registro do tipo societário em que a sociedade irá converter-se.

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CRISTALINA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:11



ANEXOS

ANEXO 1: LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICA E FINANCEIRA

ANEXO 2: LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

Processo de Recuperação Judicial nº 5893036-04.2024.8.09.0036 em curso perante o Meritíssimo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina-GO

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CRISTALINA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:11



ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA COFECI • CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 5ª REGIÃO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE



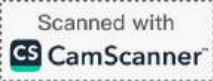
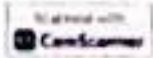
Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária: HERIVELTON TRISTÃO BARBOSA, encontra-se devidamente inscrito(a) neste Órgão de Fiscalização sob o Nº 27977, estando em dia com suas obrigações fiscais até a presente data.

CERTIDÃO EMITIDA EM: 19/09/2024 ÀS 10:08:01
ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 19/10/2024
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 6QX31V

VALIDAÇÃO QR CODE



Rua 56 nº 390, Edifício Palácio dos Colibris, Jardim Goiás - CEP: 74810-240 - Goiânia-GO
Fone/Fax: (62) 3238-7350 - www.crecigo.gov.br





ESTADO DE GOIÁS
SISTEMA COFECI • CRECI
CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - 5ª REGIÃO

CERTIDÃO DE REGULARIDADE

Nenhuma
imagem
selecionada

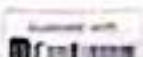
Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis/Empresa Imobiliária: HERIVELTON TRISTAO BARBOSA EIRELI - registrado com o nome fantasia: **H IMOVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) neste Órgão de Fiscalização sob o Nº 31805, estando em dia com suas obrigações fiscais até a presente data.

CERTIDÃO EMITIDA EM: 19/09/2024 ÀS 10:09:33
ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 19/10/2024
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: **PWNCKY**

VALIDAÇÃO QR CODE



Rua 56 nº 390, Edifício Palácio dos Colibris, Jardim Goiás - CEP: 74810-240 - Goiânia-GO
Fone/Fax: (62) 3236-7350 • www.crecigo.gov.br



Scanned with
CamScanner



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO

Processo de Recuperação Judicial nº 5893036-04.2024.8.09.0036 em curso perante o Meritíssimo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Cristalina-GO.

GRUPO ECONÔMICO FONTÃO

- PLÍNIO FONTÃO PERES JÚNIOR: PRODUTOR RURAL
- ELÍDIA SILVESTRE FONTÃO PERES: PRODUTORA RURAL
- PLÍNIO FONTAO PERES NETO: PRODUTOR RURAL
- ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES: PRODUTORA RURAL

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CRISTALINA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:13



1. OBJETIVOS DO PRESENTE TRABALHO

A **ELEVE CAPITAL SPECIAL SITUATIONS** foi contratada pelo Grupo Econômico Fontão para auxiliar em todo o processo de Recuperação Judicial, incluindo a elaboração do Plano de Recuperação Judicial e do Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira.

Com relação à elaboração do Laudo de Viabilidade, analisamos entre outras coisas: (i) certas análises e projeções financeiras, as quais foram elaboradas e aprovadas pelas recuperandas; (ii) livros-caixa assinados por contador responsável para os exercícios findo em 31 de dezembro de cada ano referente ao período de 2021 a 2024; (iii) quadro de credores sujeitos a RJ; (v) e outros documentos e informações relevantes.

A Lei 11.101/2005 e suas alterações subsequentes, interpretada à luz do princípio da preservação da empresa, envolve, além das importantes reestruturações operacionais e financeiras, o raciocínio lógico-científico do consultor na análise e avaliação criteriosas dos resultados financeiros a serem alcançados através das medidas propostas. A análise financeira dos resultados projetados foi feita levando-se em consideração as reestruturações operacionais e financeiras previstas e ou em andamento.

Assim sendo, foram feitas projeções de receitas, custos e despesas para o período de vários anos, iniciando-se o primeiro ano (Ano 1) de projeção após a publicação da homologação da aprovação do PRJ (Plano de Recuperação Judicial) aprovado em AGC (Assembleia Geral de Credores).



Inicialmente, desenvolvemos e apresentamos as Premissas da Projeção Financeira **(Anexo 1)**.

Em seguida, apresentamos a Demonstração de Resultados Projetada **(Anexo 2)**.

Por fim, apresentamos as projeções de Fluxo de Caixa **(Anexo 3)**, que reflete, em bases anuais, a capacidade de pagamento e de cumprimento dos compromissos assumidos com os credores sujeitos à recuperação judicial.

É importante ressaltar que o Plano de Recuperação Judicial foi elaborado com base na atual e futura capacidade econômica, financeira e operacional da operação do Grupo.

No curso da preparação do Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira, presumimos e confiamos na exatidão das informações, conteúdo, veracidade, consistência e completude, suficiência e integralidade das informações financeiras, contábeis, legais, tributárias e outras informações a que tivemos acesso.

Conforme nosso entendimento, todos os dados contidos neste relatório são verdadeiros e acurados. Embora tirados de fontes confiáveis, não podemos assumir qualquer responsabilidade legal pela precisão de quaisquer dados, opiniões ou estimativas fornecidas por terceiros ou utilizados na formulação desta análise.

Entendemos também que os meios de recuperação elencados no Plano de Recuperação Judicial são fundamentais para a superação da crise econômico e financeira e que, para tanto, é imprescindível sua aprovação pela Assembleia Geral de Credores.

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CRISTALINA - 2ª VARA CIVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:13



2. PREMISSAS DAS PROJEÇÕES FINANCEIRAS

As projeções das Demonstrações de Resultado (“DRE”) e de Fluxo de Caixa (“FC”) apresentam:

- i. Estimativas realistas referentes às projeções da receita;
- ii. Geração de caixa suficiente para o cumprimento das obrigações firmadas no Plano de Recuperação Judicial.

É importante destacar que é absolutamente imprescindível que o total do endividamento seja reduzido conforme estabelecido no Plano de Recuperação Judicial. O quadro de credores sujeitos a RJ, que está sendo utilizado como base para as projeções, é o apresentado na Inicial do Pedido de Recuperação Judicial. No entanto, é possível que ocorram modificações quando da apresentação da segunda relação de credores, relação esta que passará a ser a versão válida para todos os efeitos.

3. ANÁLISE DA REESTRUTURAÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

O principal meio de Recuperação Judicial necessário para o soerguimento é a Reestruturação do Endividamento sujeito a RJ por meio de:

- Deságio na dívida total;
- Alongamento do prazo de pagamento;



- Redução do Custo do Serviço da Dívida, ou seja, redução da taxa média de juros;
- Cronograma de pagamentos compatível com a geração de caixa projetada.

O Fluxo de Caixa apresentado em anexo comprova que a operação é viável economicamente, vez que apresenta uma estrutura de receitas, custos e despesas compatível com o segmento de atuação e adequadamente equilibrada ao longo de todos os períodos de projeção.

A operação também é viável financeiramente, uma vez que ocorra a reestruturação do endividamento e que consiga adimplir com a dívida sujeita a RJ após a sua novação. A novação será advinda da renegociação das condições de pagamento a serem proporcionadas através da aprovação do Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores.

As disposições do Plano de Recuperação Judicial estão de acordo com o ordenamento jurídico, expresso pela Lei 11.101/2005, suas alterações subsequentes e demais jurisprudências.

4. CONCLUSÃO

O Plano de Recuperação Judicial, ora proposto, atende cabalmente aos princípios da Lei 11.101/2005 e suas alterações subsequentes, no sentido da tomada de medidas aptas à recuperação econômica e financeira.



Após nossa análise da reestruturação dos passivos, mediante a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, das condições de liquidez no médio e longo prazo, das projeções de geração de caixa e da capacidade de pagamento da dívida novada, e considerando as origens de recursos, despesas e da nova estrutura de passivos da operação, acreditamos que a qualidade operacional e a capacidade de gerar liquidez garantem sua viabilidade econômico-financeira.

Acreditamos que:

1. Uma vez aprovado o PRJ nos moldes propostos, o fluxo de caixa projetado será suficiente para fazer frente aos pagamentos da dívida novada;
2. A elaboração das premissas do PRJ, pressupostos e condições futuras foi realizada dentro de uma posição conservadora;
3. Os indicadores utilizados no PRJ apresentaram qualidade técnica e coerência, respeitando as metodologias utilizadas pelas mais conceituadas empresas de consultoria no Brasil e no mundo;
4. O Plano de Recuperação Judicial é viável, uma vez aprovadas as premissas, pressupostos e condições de negociação propostas aos credores.

É importante ressaltar que existem riscos mercadológicos e fatores externos que as empresas não controlam e que são inerentes aos negócios, podendo, assim, afetar sua geração de caixa projetada. Ressaltar-se ainda, que a formação de capital de giro próprio, através da geração de saldo de caixa ao longo dos anos, é



fundamental para o fortalecimento da operação, tornando-as prósperas e geradoras de empregos, que em muito contribuirá para toda a sociedade.

Estas são as considerações que tínhamos a transmitir, S.M.J.

Goiânia-GO, 4 de novembro de 2025.

ADM. CIDINALDO BOSCHINI FILHO

Senior Partner

CRA/GO 10.383

ELEVE CAPITAL

ADM. MARCELO NUNES ANDRADE

Partner

CRA/GO 11.794

ELEVE CAPITAL



ANEXOS

ANEXO 1: PREMISSAS DA PROJEÇÃO

ANEXO 2: DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO PROJETADO

ANEXO 3: FLUXO DE CAIXA LIVRE PROJETADO

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CRISTALINA - 2ª VARA CÍVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:13

GRUPO ECONOMICO FONTAO

LAUDO DE VIABILIDADE ECONOMICO-FINANCEIRO: PROJECAO
FINANCEIRA

EM CUMPRIMENTO AOS REQUISITOS DESCRITOS NO ARTIGO 53 DA LEI 11.101/2005

GRUPO ECONOMICO FONTAO

ANEXO 1: PREMISSAS DO MODELO FINANCEIRO DE LONGO PRAZO

ATIVIDADE ECONÔMICA: MUNDO	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
IPCA	5,8%	4,5%	4,0%	3,5%	3,5%	3,5%
INPC	5,7%	4,4%	4,0%	3,5%	3,5%	3,5%
IGP-M	6,6%	4,3%	4,0%	3,5%	3,5%	3,5%
CRESCIMENTO REAL DO PIB	2,2%	1,5%	2,1%	1,7%	1,7%	1,7%

TAXA DE JUROS: BRASIL	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
SELIC - FINAL DO ANO	15,8%	13,8%	12,0%	10,8%	10,8%	10,8%
SELIC - MÉDIA DO ANO	15,0%	14,7%	12,7%	14,4%	14,4%	14,4%

TAXA DE CâMBIO	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
BRL / USD - DEZ	R\$ 5,90	R\$ 5,90	R\$ 6,00	R\$ 6,15	R\$ 6,15	R\$ 6,15
BRL / USD - MÉDIA DO ANO	R\$ 6,03	R\$ 5,90	R\$ 5,95	R\$ 6,08	R\$ 6,08	R\$ 6,08

CICLO FINANCEIRO: GRUPO	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
PRAZO MEDIO DE PAGAMENTOS	1	1	1	30	30	30
PRAZO MEDIO DE RECEBIMENTOS	15	15	15	15	15	15
PRAZO MEDIO DE ESTOQUES	0	0	0	0	0	0
CICLO ECONOMICO	0	0	0	0	0	0
CICLO OPERACIONAL	15	15	15	15	15	15
CICLO FINANCEIRO	14	14	14	14	14	14
DIAS DO ANO	365	365	365	365	365	365

COMPOSICAO DA RECEITA	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
QUANTIDADE DE SACAS DE SOJA	5147,5	5147,5	5147,5	5147,5	5147,5	5147,5
VALOR DA SACA DE SOJA	R\$ 120,00	R\$ 120,00	R\$ 120,12	R\$ 120,24	R\$ 120,36	R\$ 155,00

DEDUCOES DA RECEITA	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
RECEITAS CANCELADAS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
IMPOSTOS INCIDENTES	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%

CUSTO DE MANUTENCAO	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
CUSTO MEDIO MENSAL	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

FATORES DE CONVERSAO	2025P	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
ANUALIZACAO DE DADOS	0	12	12	12	12	12
MILHARES DE REAIS	1000	1000	1000	1000	1000	1000
CRESCIMENTO PROJETADO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ORCAMENTO BASE ZERO DE DESPESAS	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
CRISTALINA - 2ª VARA CIVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:13

GRUPO ECONOMICO FONTAO

ANEXO 1: PREMISSAS DO MODELO FINANCEIRO DE LON

ATIVIDADE ECONÔMICA: MUNDO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
IPCA	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
INPC	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
IGP-M	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%	3,5%
CRESCIMENTO REAL DO PIB	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%

TAXA DE JUROS: BRASIL	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
SELIC - FINAL DO ANO	10,8%	10,8%	10,8%	10,8%	10,8%
SELIC - MÉDIA DO ANO	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%	14,4%

TAXA DE CâMBIO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
BRL / USD - DEZ	R\$ 6,15	R\$ 6,15	R\$ 6,15	R\$ 6,15	R\$ 6,15
BRL / USD - MÉDIA DO ANO	R\$ 6,08	R\$ 6,08	R\$ 6,08	R\$ 6,08	R\$ 6,08

CICLO FINANCEIRO: GRUPO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
PRAZO MEDIO DE PAGAMENTOS	30	30	30	30	30
PRAZO MEDIO DE RECEBIMENTOS	15	15	15	15	15
PRAZO MEDIO DE ESTOQUES	0	0	0	0	0
CICLO ECONOMICO	0	0	0	0	0
CICLO OPERACIONAL	15	15	15	15	15
CICLO FINANCEIRO	14	14	14	14	14
DIAS DO ANO	365	365	365	365	365

COMPOSICAO DA RECEITA	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
QUANTIDADE DE SACAS DE SOJA	5404,9	5404,9	5404,9	5404,9	5404,9
VALOR DA SACA DE SOJA	R\$ 120,48	R\$ 120,60	R\$ 120,72	R\$ 120,84	R\$ 120,96

DEDUCOES DA RECEITA	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RECEITAS CANCELADAS	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
IMPOSTOS INCIDENTES	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%	8,7%

CUSTO DE MANUTENCAO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
CUSTO MEDIO MENSAL	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

FATORES DE CONVERSAO	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
ANUALIZACAO DE DADOS	12	12	12	12	12
MILHARES DE REAIS	1000	1000	1000	1000	1000
CRESCIMENTO PROJETADO	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
ORCAMENTO BASE ZERO DE DESPESAS	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%	0,5%

GRUPO ECONOMICO FONTAO

ANEXO 2: DEMONSTRACAO DO RESULTADO DO EXERCICIO

DRE	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
RECEITA BRUTA	617.700,00	618.317,70	618.936,02	619.554,95	797.882,50
RECEITA: ARRENDAMENTO	617.700,00	618.317,70	618.936,02	619.554,95	797.882,50
DEDUCOES DA RECEITA	(53.431,05)	(53.484,48)	(53.537,97)	(53.591,50)	(69.010,11)
DEVOLUCOES E/OU CANCELAMENTOS	-	-	-	-	-
IMPOSTOS INCIDENTES DA OPERACAO	(53.431,05)	(53.484,48)	(53.537,97)	(53.591,50)	(69.010,11)
RECEITA LIQUIDA DE VENDAS	564.268,95	564.833,22	565.398,05	565.963,45	728.872,39
CUSTO DAS MERCADORIAS E/OU SERVICOS	-	-	-	-	-
CUSTO DE MANUTENCAO	-	-	-	-	-
LUCRO BRUTO	564.268,95	564.833,22	565.398,05	565.963,45	728.872,39
MARGEM LIQUIDA DA OPERACAO	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
DESPESA ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS	(40.200,00)	(40.401,00)	(40.603,01)	(40.806,02)	(41.010,05)
DESPESAS COM PESSOAL	-	-	-	-	-
DESPESAS GERAIS	(5.323,94)	(5.350,56)	(5.377,31)	(5.404,20)	(5.431,22)
DESPESAS TRIBUTARIAS	(2.029,10)	(2.039,25)	(2.049,44)	(2.059,69)	(2.069,99)
DEPRECIACAO E AMORTIZACAO	(686,96)	(690,39)	(693,85)	(697,32)	(700,80)
DESPESAS COM ASSESSORIAS E RECUPERACAO JUDICIAL	(32.160,00)	(32.320,80)	(32.482,40)	(32.644,82)	(32.808,04)
RESULTADO OPERACIONAL	524.068,95	524.432,22	524.795,05	525.157,43	687.837,34
RECEITAS E DESPESAS NAO OPERACIONAIS	-	2.037.274,12	186.051,11	186.051,11	186.051,11
RECEITAS NAO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-
DESPESAS NAO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-
OUTRAS RECEITAS: DESAGIO DA DIVIDA - RJ	-	2.037.274,12	186.051,11	186.051,11	186.051,11
RESULTADO DA COMPANHIA	524.068,95	2.561.706,33	710.846,15	711.208,54	873.888,45
RESULTADO FINANCEIRO	-	(158.679,48)	(140.102,37)	(121.525,26)	(102.948,15)
RECEITAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-
DESPESAS COM JUROS: RECUPERACAO JUDICIAL	-	(158.679,48)	(140.102,37)	(121.525,26)	(102.948,15)
EBIT	524.068,95	2.403.026,86	570.743,78	589.683,28	770.940,30
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUICAO SOCIAL	(178.183,44)	(817.029,13)	(194.052,89)	(200.492,31)	(262.119,70)
PROVISAO DE IRPJ	(131.017,24)	(600.756,71)	(142.685,95)	(147.420,82)	(192.735,07)
PROVISAO DE CSLL	(47.166,21)	(216.272,42)	(51.366,94)	(53.071,49)	(69.384,63)
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	345.885,51	1.585.997,72	376.690,90	389.190,96	508.820,60
(+) RESULTADO FINANCEIRO	-	158.679,48	140.102,37	121.525,26	102.948,15
(+) IRPJ + CSLL	178.183,44	817.029,13	194.052,89	200.492,31	262.119,70
(+) DEPRECIACAO E AMORTIZACAO	686,96	690,39	693,85	697,32	700,80
EBITDA	524.755,91	525.122,61	525.488,89	525.854,75	688.538,15

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
CRISTALINA - 2ª V. DA JUIZAL
Usuário: RAMON CAMARGO DOS SANTOS Data: 19/11/2025 14:22:13

GRUPO ECONOMICO FONTAO

ANEXO 2: DEMONSTRACAO DO RESULTADO DO EXERCICIO

DRE	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
RECEITA BRUTA	651.183,23	651.834,42	652.486,25	653.138,74	653.790,88
RECEITA: ARRENDAMENTO	651.183,23	651.834,42	652.486,25	653.138,74	653.790,88
DEDUCOES DA RECEITA	(56.327,35)	(56.383,68)	(56.440,06)	(56.496,50)	(56.553,00)
DEVOLUCOES E/OU CANCELAMENTOS	-	-	-	-	-
IMPOSTOS INCIDENTES DA OPERACAO	(56.327,35)	(56.383,68)	(56.440,06)	(56.496,50)	(56.553,00)
RECEITA LIQUIDA DE VENDAS	594.855,88	595.450,74	596.046,19	596.642,24	597.237,88
CUSTO DAS MERCADORIAS E/OU SERVICOS	-	-	-	-	-
CUSTO DE MANUTENCAO	-	-	-	-	-
LUCRO BRUTO	594.855,88	595.450,74	596.046,19	596.642,24	597.237,88
MARGEM LIQUIDA DA OPERACAO	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
DESPESA ADMINISTRATIVAS E OPERACIONAIS	(41.215,10)	(41.421,18)	(41.628,28)	(41.836,42)	(42.045,61)
DESPESAS COM PESSOAL	-	-	-	-	-
DESPESAS GERAIS	(5.458,37)	(5.485,67)	(5.513,09)	(5.540,66)	(5.568,36)
DESPESAS TRIBUTARIAS	(2.080,34)	(2.090,74)	(2.101,20)	(2.111,70)	(2.122,26)
DEPRECIACAO E AMORTIZACAO	(704,31)	(707,83)	(711,37)	(714,92)	(718,50)
DESPESAS COM ASSESSORIAS E RECUPERACAO JUDICIAL	(32.972,08)	(33.136,94)	(33.302,63)	(33.469,14)	(33.636,48)
RESULTADO OPERACIONAL	553.640,78	554.029,56	554.417,91	554.805,81	555.193,27
RECEITAS E DESPESAS NAO OPERACIONAIS	186.051,11	186.051,11	186.051,11	186.051,11	186.051,11
RECEITAS NAO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-
DESPESAS NAO OPERACIONAIS	-	-	-	-	-
OUTRAS RECEITAS: DESAGIO DA DIVIDA - RJ	186.051,11	186.051,11	186.051,11	186.051,11	186.051,11
RESULTADO DA COMPANHIA	739.691,89	740.080,67	740.469,01	740.856,92	741.244,38
RESULTADO FINANCEIRO	(84.371,04)	(65.793,93)	(47.216,82)	(28.639,71)	(10.062,60)
RECEITAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-
DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-	-	-
DESPESAS COM JUROS: RECUPERACAO JUDICIAL	(84.371,04)	(65.793,93)	(47.216,82)	(28.639,71)	(10.062,60)
EBIT	655.320,85	674.286,74	693.252,19	712.217,21	731.181,78
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUICAO SOCIAL	(222.809,09)	(229.257,49)	(235.705,75)	(242.153,85)	(248.601,80)
PROVISAO DE IRPJ	(163.830,21)	(168.571,68)	(173.313,05)	(178.054,30)	(182.795,44)
PROVISAO DE CSLL	(58.978,88)	(60.685,81)	(62.392,70)	(64.099,55)	(65.806,36)
RESULTADO LIQUIDO DO EXERCICIO	432.511,76	445.029,25	457.546,45	470.063,36	482.579,97
(+) RESULTADO FINANCEIRO	84.371,04	65.793,93	47.216,82	28.639,71	10.062,60
(+) IRPJ + CSLL	222.809,09	229.257,49	235.705,75	242.153,85	248.601,80
(+) DEPRECIACAO E AMORTIZACAO	704,31	707,83	711,37	714,92	718,50
EBITDA	554.345,09	554.737,39	555.129,28	555.520,74	555.911,77

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
CRISTALINA - 2ª V.ª AVALIAÇÃO
Usuário: RAMON CRISTIANO DOS SANTOS Data: 19/11/2025 14:22:13

ANEXO 3: FLUXO DE CAIXA PROJETADO					
FLUXO DE CAIXA LIVRE	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5
LUCRO LIQUIDO	345.885,51	1.585.997,72	376.690,90	389.190,96	508.820,60
EFEITO CAIXA: RECUPERACAO JUDICIAL	-	(1.878.594,64)	(45.948,74)	(64.525,85)	(83.102,96)
(+) DESPESA FINANCEIRA	-	158.679,48	140.102,37	121.525,26	102.948,15
(-) RECEITA FINANCEIRA	-	(2.037.274,12)	(186.051,11)	(186.051,11)	(186.051,11)
VARIACAO DO CICLO FINANCEIRO	4.615,07	(25,38)	(25,41)	(25,44)	(7.327,71)
(+/-) CONTAS A RECEBER	4.615,07	(25,38)	(25,41)	(25,44)	(7.327,71)
(+/-) ESTOQUE	-	-	-	-	-
(+/-) FORNECEDORES	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL (CFFO)	350.500,58	(292.622,30)	330.716,75	324.639,68	418.389,93
INVESTIMENTOS DE CAPITAL: CAPEX	-	-	-	-	-
VENDA DE BENS DO ATIVO IMOBILIZADO	-	1.000.000,00	-	1.000.000,00	-
RECUPERACAO JUDICIAL	-	(493.211,96)	(812.988,12)	(817.255,72)	(832.945,67)
CLASSE I: CREDORES TRABALHISTAS	-	-	-	-	-
AMORTIZACAO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE II: CREDORES COM GARANTIA REAL	-	(352.743,06)	(287.708,44)	(269.131,33)	(250.554,22)
AMORTIZACAO	-	(194.063,59)	(147.606,07)	(147.606,07)	(147.606,07)
JUROS	-	(158.679,48)	(140.102,37)	(121.525,26)	(102.948,15)
CLASSE III: CREDORES QUIROGRAFARIOS	-	(140.468,90)	(491.012,62)	(491.012,62)	(491.012,62)
AMORTIZACAO	-	(140.468,90)	(491.012,62)	(491.012,62)	(491.012,62)
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE IV: CREDORES ME & EPP	-	-	(34.267,06)	(57.111,77)	(91.378,83)
AMORTIZACAO	-	-	(34.267,06)	(57.111,77)	(91.378,83)
JUROS	-	-	-	-	-
CREDORES EXTRACONCURSAIS	-	-	-	-	-
AMORTIZACAO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
DIP FINANCING / CAPITAL DE TERCEIROS	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	350.500,58	214.165,74	(482.271,37)	507.383,96	(414.555,74)
CAIXA INICIAL	135.000,48	485.501,06	699.666,80	217.395,43	724.779,40
CAIXA FINAL	485.501,06	699.666,80	217.395,43	724.779,40	310.223,66

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimento
CRISTALINA - 2ª VARA CIVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:13

Valor: R\$ 12.866.978,53
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CRISTALINA - 2ª VARA CIVEL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:13

ANEXO 3: FLUXO DE CAIXA PROJETADO

FLUXO DE CAIXA LIVRE	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10
LUCRO LIQUIDO	432.511,76	445.029,25	457.546,45	470.063,36	482.579,97
EFEITO CAIXA: RECUPERACAO JUDICIAL	(101.680,07)	(120.257,18)	(138.834,28)	(157.411,39)	(175.988,50)
(+) DESPESA FINANCEIRA	84.371,04	65.793,93	47.216,82	28.639,71	10.062,60
(-) RECEITA FINANCEIRA	(186.051,11)	(186.051,11)	(186.051,11)	(186.051,11)	(186.051,11)
VARIACAO DO CICLO FINANCEIRO	6.027,92	(26,76)	(26,79)	(26,81)	(26,84)
(+/-) CONTAS A RECEBER	6.027,92	(26,76)	(26,79)	(26,81)	(26,84)
(+/-) ESTOQUE	-	-	-	-	-
(+/-) FORNECEDORES	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL (CFFO)	336.859,61	324.745,31	318.685,38	312.625,15	306.564,63
INVESTIMENTOS DE CAPITAL: CAPEX	-	-	-	-	-
VENDA DE BENS DO ATIVO IMOBILIZADO	500.000,00	-	-	-	-
RECUPERACAO JUDICIAL	(698.716,10)	(304.778,83)	(286.201,72)	(267.624,61)	(157.668,67)
CLASSE I: CREDITORES TRABALHISTAS	-	-	-	-	-
AMORTIZACAO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE II: CREDITORES COM GARANTIA REAL	(231.977,11)	(213.400,00)	(194.822,89)	(176.245,78)	(157.668,67)
AMORTIZACAO	(147.606,07)	(147.606,07)	(147.606,07)	(147.606,07)	(147.606,07)
JUROS	(84.371,04)	(65.793,93)	(47.216,82)	(28.639,71)	(10.062,60)
CLASSE III: CREDITORES QUIROGRAFARIOS	(375.360,16)	-	-	-	-
AMORTIZACAO	(375.360,16)	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
CLASSE IV: CREDITORES ME & EPP	(91.378,83)	(91.378,83)	(91.378,83)	(91.378,83)	-
AMORTIZACAO	(91.378,83)	(91.378,83)	(91.378,83)	(91.378,83)	-
JUROS	-	-	-	-	-
CREDITORES EXTRACONCURSAIS	-	-	-	-	-
AMORTIZACAO	-	-	-	-	-
JUROS	-	-	-	-	-
DIP FINANCING / CAPITAL DE TERCEIROS	-	-	-	-	-
FLUXO DE CAIXA DE FINANCIAMENTO	138.143,51	19.966,48	32.483,65	45.000,53	148.895,96
CAIXA INICIAL	310.223,66	448.367,17	468.333,64	500.817,30	545.817,83
CAIXA FINAL	448.367,17	468.333,64	500.817,30	545.817,83	694.713,79



H Imóveis Imobiliária – CNPJ: 32.316.496/0001-01
Creci PJ: 31.805 5ª RG-GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa – Corretor de imóveis

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....1

2.0 PRELIMINARES.....1

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....1

2.2 Finalidade do Laudo.....1

2.3 OBJETIVO.....1

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....1

3.0 DOCUMENTAÇÃO.....2

3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....2,3 e 4

3.2 VISTORIA.....5

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS.....6

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....7

3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....7

3.6 CLIMA.....8

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....9

3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....9

3.9 RESERVA LEGAL E APP.....9

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....10

4.1 RECURSOS HIDRICOS.....10

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa – Corretor de imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....11

4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....11

4.4 MERCADO.....11

4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....12

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....12

4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....13

4.8 ENCERRAMENTO.....13

Sumário.....14 e 15

CAPA.....16

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR**, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49. Residente e domiciliado nesta cidade de Cristalina (GO).

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR, brasileiro, casado, agricultor, natural de Mandaguari/PR, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49 e CI/RG nº 1.848.229-SSP-PR, casado sob regime de comunhão total de bens com **ELIDIA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, professora, natural da cidade de Marialva-PR, portadora do CPF/MF sob nº 487.935.909-20 e CI/RG nº 4.435.938 DGPC-GO, residentes e domiciliados na Rua: Fortunato Botelho, nº 125. Setor Aeroporto - Cristalina (GO). CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

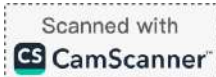
3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-26.800**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma gleba de terra, de campos de segunda classe, situada na Fazenda Posse, lugar denominado “ Fazenda Canarinho”, no Município de Cristalina -Goiás, com a área de **104,1208 ha**, perímetro (M): 4.177,01m, assim descrito: Inicia-se a descrição deste, imóvel no vértice FJ8-P-3025, Longitude: -47°30'31.773", Latitude: -16°34'04.078" e Altitude 932.732 m, deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 11496 - FAZENDA POSSE no azimuth 105°35' e distância de 27,58 m até o vértice FJ8-M-0566, Longitude: -47°30'30.877", Latitude: -16°34'04.319" e Altitude 933.456 m; no azimuth 106°09' e distância 358,15 m até o vértice FJ8-M-0567, Longitude: -47°30'19.275", Latitude:-16°34'07.561" c Altitude 904.175 m; deste segue confrontando com CÔRREGO DO ALBERTO pela margem direita a jusante no azimuth 107°45' e distância 32,75 m até o vértice FJ8-P-3026, Longitude: -47°30'18.223", Latitude: -16°34'07.886" e Altitude 902.508 m; no azimuth 175°39' e distância 118,25 m até o vértice FJ8-P-3027, Longitude: -47°30'17.921", Latitude: -16°34'11.721" e Altitude 898.031 m; no azimuth 128°54' e distância 29,95 m até o vértice FJ8-P-3028, Longitude: - 47°30'17.135", Latitude: -16°34'12.333" e Altitude 897.467 m; no azimuth 138°35' e distância 246,37 m até o vértice FJ8-P-3029, Longitude: -47°30'11.639", Latitude: -16°34'18.343" e Altitude 886.885m; no azimuth 120°52' e distância 130,33 m até o vértice FJ8-P-3030, Longitude: -47°30'07.866*, Latitude: -16°34'20.518" e Altitude 881.505 m; no azimuth 121°22' e distância 60,88 m até o vértice FJ8-P-3031, Longitude: -47°30'06.113", Latitude: -16°34'21.549" e Altitude 879.901 m; no azimuth 156°06' e distância 65,30 m até o vértice FJ8-P-3032, Longitude: -47°30'05.221", Latitude: - 16°34'23.491" e Altitude 877.844 m; no azimuth 152°16' e distância 59,67 m até o vértice FJ8-P-3033, Longitude: -47°30'04.285", Latitude: -16°34'25.209" e Altitude 881.703 m; no azimuth 147°02' e distância 46,21 m até o vértice FJ8-P-3034, Longitude: -47°30'03.437", Latitude: -16°34'26.470" e Altitude 877.661 m; no azimuth 164°56' e distância 79,06 m até o vértice FJ8-P-3035, Longitude: - 47°30'02.744", Latitude: -16°34'28.953" e Altitude 873.95 m; no azimuth 171°16' e distância 67,46 m até o vértice FJ8-P-3036, Longitude: -47°30'02.399", Latitude: -16°34'31.122" e Altitude 873.29 m;

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

no azimuth 170°09' e distância 53,26 m até o vértice FJ8-P-3037, Longitude: -47°30'02.092", Latitude: -16°34'32.829" e Altitude 869.23 m; no azimuth 184°16' e distância 72,85 m até o vértice FJ8-P-3038, Longitude: -47°30'02.275", Latitude: -16°34'35.192" e Altitude 867.491 m; no azimuth 187°37' e distância 46,71 m até o vértice FJ8-P-3039, Longitude: -47°30'02.484", Latitude: - 16°34'36.698" e Altitude 870.458 m; no azimuth 141°01' e distância 15,94 m até o vértice FJ8-P-3040, Longitude: -47°30'02.146", Latitude: -16°34'37.101" e Altitude 865.461 m; no azimuth 176°40' distância 112,16 m até o vértice FJ8-P-3041, Longitude: -47°30'01.927", Latitude: -16°34'40.743" e Altitude 863.391 m; no azimuth 185°05' e distância 161,58 m até o vértice FJ8-P-3042, Longitude: - 47°30'02.410", Latitude: -16°34'45.978" e Altitude 860.279 m; no azimuth 177°12' e distância 79,17 m até o vértice FJ8-P-3043, Longitude: -47°30'02.280", Latitude: -16°34'48.550" e Altitude 858.009 m; deste segue confrontando com CORREGO DO PAPAGAIO pela margem esquerda a montante no azimuth 268°43' e distância 145,61 m até o vértice FJ8-P-3044, Longitude: -47°30'07.190", Latitude: - 16°34'48.655" e Altitude 865.722 m; no azimuth 270°42' e distância 128,57 m até o vértice FJ8-P-3045, Longitude: -47°30'11.526", Latitude: -16°34'48.603" e Altitude 864.796 m; no azimuth 256°5 1' e distância 71,12 m até o vértice FJ8-P-3046, Longitude: -47°30'13.862", Latitude: -16°34'49.129" € Altitude 866.3 m; no azimuth 250°03' e distância 30,12 m até o vértice FJ8-P-3047, Longitude: - 47°30'14.817", Latitude: -16°34'49.463" e Altitude 869.057 m; no azimuth 257°08' e distância 34,24 m até o vértice FJ8-P-3048, Longitude: -47°30'15.943", Latitude: -16°34'49.711" e Altitude 869.372m; deste segue confrontando com VEREDA DO CHICHI pela margem esquerda a montante no azimuth 290°36' e distância 29,08 m até o vértice FJ8-P-3049, Longitude: -47°30'16.861", Latitude: - 16°34'49.378" e Altitude 867.594 m; no azimuth 306°08' e distância 41,60 m até o vértice FJ8-P-3050, Longitude: -47°30'17.994", Latitude: - 16°34'48.580" e Altitude 868.64 m; no azimuth 318°17'e distância 57,36 m até o vértice FJ8-P-3051, Longitude: -47°30'19.281", Latitude: - 16°34'47.187" € Altitude 874.251 m; no azimuth 307°49' e distância 729,70 m até o vértice FJ8-M-0564, Longitude: - 47°30'38.723", Latitude: -16°34'32.634" e Altitude 931.145 m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 POSSE - PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR no azimuth 318°58' e distância 225,12 m até o vértice FJ8-P-3024, Longitude:-47°30'43.707", Latitude: -16°34'27.110" e Altitude 941.815 m; deste segue confrontando com RODOVIA ESTADUAL GO-309 no azimuth 45°31' e distância 222,20 m até o vértice FJ8-V-0471, Longitude: -47°30'38.360", Latitude: -16°34'22.046" e Altitude 941.742 m; no azimuth 44°53' e distância 34,37 m até o vértice FJ8-V-0472, Longitude:

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





-47°30'37.542", Latitude: - 16°34'21.254" e Altitude 941.327 m; no
azimute 39°30' e distância 86,64 m até o vértice FJ8-V-0473,

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

Longitude: -47°30'35.683", Latitude: -16°34'19.080" e Altitude 940.687 m; no azimute 11°13' e distância 186,00 m até o vértice FJ8-V-0474, Longitude: -47°30'34.462", Latitude: -16°34'13.146" e Altitude 938.402 m; no azimute 16°07' e distância 35,75 m até o vértice FJ8-V-0475, Longitude: - 47°30'34.127", Latitude: -16°34'12.029" e Altitude 937.717 m; no azimute 11°04' e distância 144,17 m até o vértice FJ8-V-0476, Longitude: -47°30'33.193", Latitude: -16°34'07.427" e Altitude 934.884m; no azimute 16°41' e distância 39,74 m até o vértice FJ8-V-0477, Longitude: -47°30'32.808", Latitude: -16°34'06.189" e Altitude 934.905 m; no azimute 21°40' e distância 42,31 m até o vértice FJ8-V-0478, Longitude: -47°30'32.281", Latitude: -16°34'04.910" e Altitude 935.0 m; no azimute 30°29' e distância 29,69 m até o vértice FJ8-P-3025, ponto inicial da descrição deste imóvel. Dentro do citado imóvel existe duas casas simples, rústicas, sendo uma na entrada e outra na sede, curral rústico de madeira comum; plantio de bananeiras, canavial, três pastinhos formados. PROPRIETÁRIOS: PLÍNIO FONTÃO PERES JUNIOR, brasileiro, agricultor, portador da Cédula de Identidade RG nº 1.848.229-SSP/PR, inscrito no CPF nº 397.186.469-49, casado sob regime de comunhão universal de bens com ELÍDIA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, agricultora, portadora da Cédula de Identidade RG nº 4.435.938-DGPC/GO, inscrita no CPF nº 487.935.909-20, residentes e domiciliados na Avenida Caiapós nº 125, Quadra 65, Lote 06, Setor Aeroporto em Cristalina/GO. TÍTULO AQUISITIVO: Matrícula e Registro sob o nº R-16/2.152 em 29/04/2003, Av-36/2.152 em 08/11/2018 e Av-37/2.152 em 08/11/2018, Livro 2 - Registro Geral, do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca. Certificação nº 060a33c-48ad-455a-aff6-84bb40617906, data Certificação 06/03/2018, expedida pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário - Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária; parcela certificada pelo SIGEF. Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e a Dívida Ativa da União de Imóvel Rural - NIRF nº 6.688.872-7, expedida pelo Ministério da Fazenda - Secretaria da Receita Federal do Brasil, emitida em 24/09/2018, válida até 23/03/2019. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - C.C.I.R. 2017 - Código do Imóvel: 931.055.005.436-3, quitado; Nome: Plínio Fontão Peres Junior, CPF nº 397.186.469-49; Nacionalidade: brasileira; Denominação do Imóvel Rural: Fazenda Posse Canarinho; Indicação para Localização do Imóvel Rural: Rodovia GO 309 Km 25; Módulo Rural(ha): 14,6931; Nº de Módulos Rurais: 11,44; Módulo Fiscal(há): 40,0000; Número de Módulos Fisenis: 4,7223; Fração Mínima de Parcelamento (ha): 2,00; Área Total (ha): 188,8900; Número CCIR: 18281047181.

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



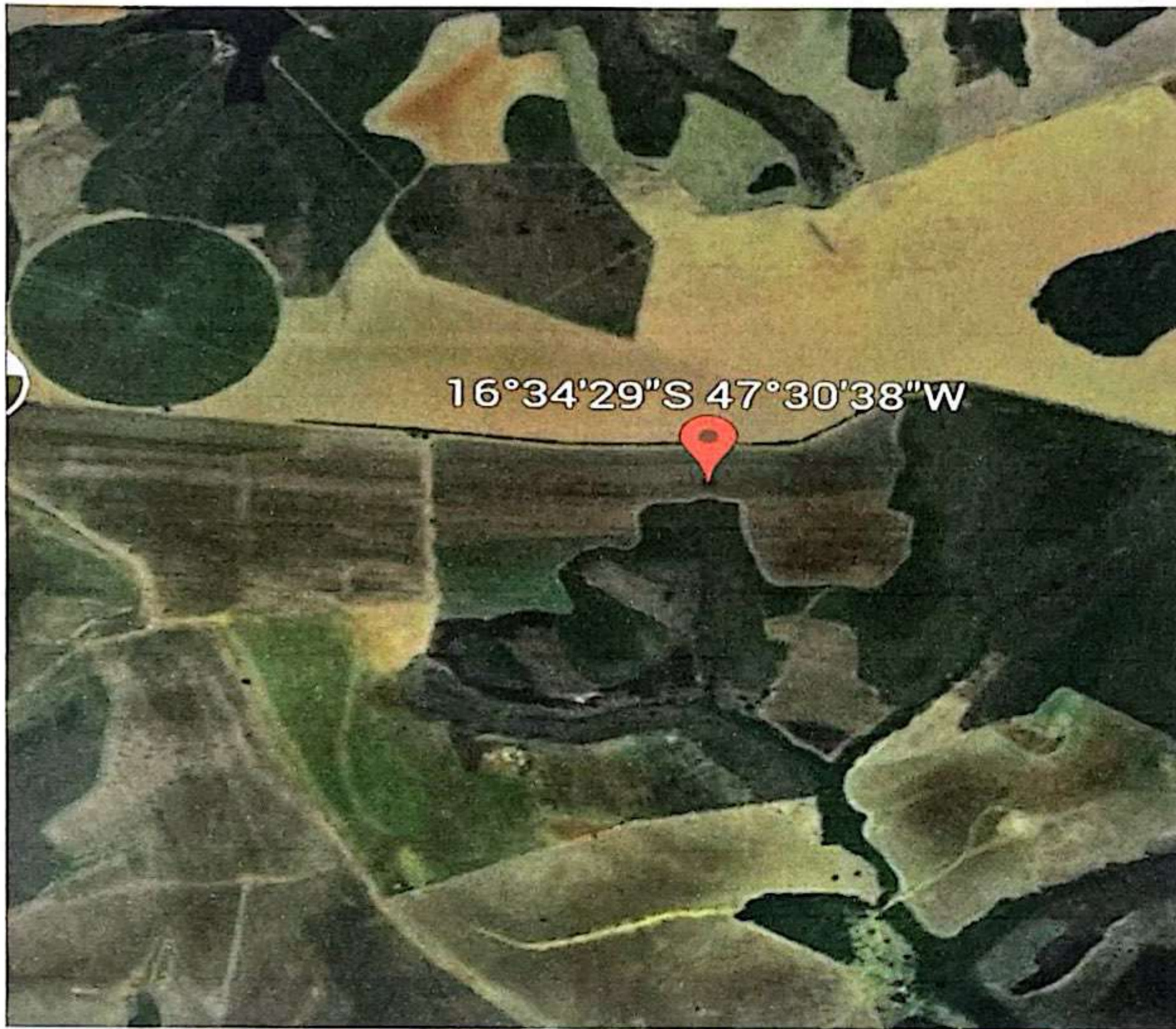
Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “FAZENDA CANARINHO” - RODOVIA GO 309, nº S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel “Fazenda Canarinho”, está localizado no município de Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 23 Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 39’ 49” S 47° 33’ 20” W

ALTITUDE: 937 a 955 metros

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **104,1208 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo **20,82 ha** de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia suavemente ondulada e plana, solo do tipo latossolo vermelho com teor de argila acima de 40%, pequenas partes com incidência de cascalho; solo misto excelente para agricultura.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de Outubro a Março, com pluviometria média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de diversas culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

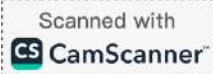
A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 104,1208 ha
Área de plantio sequeiro: 83,29 ha
Área de reserva legal: 20,82 ha

3.9 RESERVA LEGAL E APP

RESERVA FLORESTAL: Procede-se a esta averbação de ofício para constar o transporte da Reserva Florestal constante da Av-14/2.152 em 06/09/1988, assim descrita: Procede-se a esta averbação nos termos do requerimento firmado pelo Sr. ANTÔNIO VICENTE RESTA, brasileiro, casado, agricultor, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CIRG nº 8034169428- SSP-RS e CIC nº 104.224.980-68, para constar que na sua propriedade, constante da presente matrícula, de uma gleba de terras com a área de **104,1208 ha**, fica demarcada uma área de **19,36 ha (dezenove hectares e trinta e seis ares)**, correspondente a área, sendo que esta fica destinada a Reserva Florestal de acordo com as normas legais vigentes, requer a averbação desta área à margem da presente matrícula e registro, conforme o memorial assim descrito: MEMORIAL - Memorial Descritivo de uma área de Reserva Florestal na Fazenda Posse, no Município de Cristalina, estado de Goiás, propriedade de Antônio Vicente Resta, com a área de **19,36 ha** (dezenove hectares e trinta e seis ares), com as seguintes divisas e confrontações:-"Começa no marco denº01,conforme planta anexa; daí, confrontando com o rumo 18º04'43" NW e por uma distância de 380 metros, até o marco de nº 02; daí, voltando a direita confrontando com o rumo 71º55'17" NE e por uma distância de 370 metros, até o marco de nº 03; daí, voltando a esquerda confrontando com o rumo de 18º04'43" NW.

Rua Carajás Nº 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS

A propriedade confronta com o “CORREGO DO ALBERTO”, pela margem direita e distância de 32,75m até o vértice, deste segue confrontando com o “CORREGO DO PAPAGAIO”, pela margem esquerda a montante, logo adiante “VEREDA DO CHICHI”.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário por estar próxima.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel: 104,1208 ha
Área de Plantio Sequeiro: 83,29 ha
Área de reserva legal: 20,82 ha
Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, “**IMÓVEL RURAL” M-26.800**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO, conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 8.329.664,000** (Oito milhões trezentos e vinte e nove mil seiscentos e sessenta e quatro reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 80.000,00 (Oitenta mil reais).
Valor por alqueire de média: R\$ 387.200,00 (Trezentos e oitenta e sete mil e duzentos reais).

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que a informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 16 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTAO BARBOSA
Corretor de Imoveis
CRECI-GO 05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

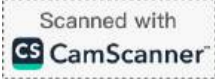


H Imóveis Imobiliária – CNPJ: 32.316.496/0001-01
Creci PJ: 31.805 5ª RG-GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa – Corretor de imóveis

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....1

2.0 PRELIMINARES.....1

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....1

2.2 Finalidade do Laudo.....1

2.3 OBJETIVO.....1

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....1

3.0 DOCUMENTAÇÃO.....2

3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....2

3.2 VISTORIA.....3

3.3 COORDENADAS GEOGRÁFICAS.....4

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....5

3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....5

3.6 CLIMA.....6

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....7

3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....7

3.9 RESERVA LEGAL E APP.....7 e 8

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....9

4.2 RECURSOS HIDRÍCOS.....9

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....10

4.3 DIAGNOSTICO DE NERCADO.....10

4.4 MERCADO.....10

4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....11

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....11

4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....12

4.8 ENCERRAMENTO.....12

Sumário.....13 e 14

CAPA.....15

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR**, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49. Residente e domiciliado nesta cidade de Cristalina (GO).

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

PLINIO FONTÃO PERES JUNIOR, brasileiro, casado, agricultor, natural de Mandaguari/PR, portador do CPF/MF sob nº 397.186.469-49 e CI/RG nº 1.848.229-SSP-PR, casado sob regime de comunhão total de bens com **ELIDIA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, professora, natural da cidade de Marialva-PR, portadora do CPF/MF sob nº 487.935.909-20 e CI/RG nº 4.435.938 DGPC-GO, residentes e domiciliados na Rua: Fortunato Botelho, nº 125. Setor Aeroporto - Cristalina (GO). CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-26.803**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma gleba de terra, situada na Fazenda Posse, lugar denominado "Fazenda Roupavelha II", no Município de Cristalina-Goiás, com a área de **55,7435 ha**, Perímetro (m): 3.320,01m, assim descrito: Inicia-se a descrição deste imóvel no vértice FJ8-P-3023, Longitude: -47°31'35.837"; Latitude: -16°36'37.041" e Altitude 857.435 m, deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 12431 - **FAZENDA ROUPA VELHA III** no azimuth 154°12' e distância de 93,42 m até o vértice FJ8-M-0550, Longitude: -47°31'34.466", Latitude: -16°36'39.777" e Altitude 862.126 m; no azimuth 155°49' e distância 644,39 m até o vértice FJ8-M-0549, Longitude: -47°31'25.561", Latitude: - 16°36'58.897" e Altitude 896.71 m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 3007,3657 - FAZENDA SANTA CLARA no azimuth 155°48' e distância 393,41 m até o vértice AF1-M-1670, Longitude: -47°31'20.124", Latitude: -16°37'10.570" e altitude 913.25m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 26.139 - FAZENDA KAÇAMBA II no azimuth 246°25' e distância 544,04 m até o vértice AF1-M-1671, Longitude: -47°31'36.946", Latitude: - 16°37'17.646" e Altitude 911.08 m; no azimuth 340°28' e distância 260,63 m até o vértice AF1-M-1672, Longitude: - 47°31'39.884", Latitude: -16°37'09.656" e Altitude 899.79 m; no azimuth 344°02' e distância 410,61 m até o vértice AF1-M-1673, Longitude: - 47°31'43.692", Latitude: -16°36'56.815" e Altitude 882.75m; no azimuth 355°08' e distância 194,94 m até o vértice AF1-M-1674, Longitude: - 47°31'44.248", Latitude: -16°36'50.497" e Altitude 878.85 m; no azimuth 270°09' e distância 96,99 m até o vértice AF1-M-1675, Longitude: - 47°31'47.520", Latitude: -16°36'50.488" e Altitude 876.86 m; no azimuth 344°13' e distância 180,02 m até o vértice AF1-M-1676, Longitude: - 47°31'49.171", Latitude: - 16°36'44.853" e Altitude 870.81 m; deste segue confrontando com CNS: 02.619-5 Matrícula 26.139 - FAZENDA KAÇAMBA II, GROTA a jusante no azimuth 29°58' e distância 171,93 m até o vértice FJ8-P-3021, Longitude: -47°31'46.273", Latitude: - 16°36'40.009" e Altitude 860.861 m; no azimuth 31°30' e distância 25,64 m até o vértice FJ8-P-3022, Longitude: <47°31'45.821", Latitude: - 16°36'39.298 e Altitude 865.391 m; deste segue confrontando com CORREGO DA POSSE pela margem direita a jusante no azimuth 76°48' e distância 303,99 m até o vértice FJ8-P-3023, ponto inicial da descrição deste imóvel.

3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Valor: R\$ 12.866,978,53
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos -> Recuperação Judicial
CRISTALINA - 2ª VARA CIVIL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:14



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “FAZENDA ROUPA VELHA III” -
RODOVIA GO 309, nº S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA
RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel “Fazenda Canarinho”, está localizado no município de Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 24Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 37’ 00” S 47° 31’ 30” W

ALTITUDE: 886 a 921 metros

Rua Carajás Nº 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Valor: R\$ 12.866,978.53
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Especiais e Regimentos -> Recuperação Judicial
CRISTALINA - 2ª VARA CIVIL
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 19/11/2025 16:26:14

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **55,7435 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia plana, solo do tipo latossolo vermelho e amarelo com teor de argila acima de 50%, solo com alto teor de argila.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de Outubro a Março, com pluviometria média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro e irrigado, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de hortfruti e outras culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 55,7435 ha

Área de plantio sequeiro: 36,79 ha

Área Irrigada: 7,80 ha

Área de reserva legal: 11,14 ha

3.9 RESERVA LEGAL E APP

Reserva Legal constante da Av-01/11.512 em 11/02/2003, assim descrita: Procede-se a esta averbação nos termos da ESCRITURA PUBLICA DE COMPRA E VENDA, lavrada nestas Notas no livro nº 91, fls. 05/06vº, em 22 de janeiro de 2003, para constar a Reserva Legal com 14,52ha, correspondente a 20% da área de 72,60ha. RESERVA LEGAL: 14,52ha - Começa no marco MOR descrito em planta anexa, de onde segue em direção ao marco M1 no azimuth 186º26'27", em 112,70m metros, confrontando com Antônio Gomes; defletindo à direita segue em direção ao marco MIR no azimuth 262º06'49" em 76,21m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M2R, no azimuth 3º49'00", em 50,35m metros; defletindo à esquerda segue em direção ao marco M3R no azimuth 281º02'02", em 53,95m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M4R no azimuth 338º50'26" em 78,88m metros; defletindo à esquerda, segue em direção ao marco MSR no azimuth 250º37'09" em 212,64m metros; defletindo à esquerda segue em direção ao marco M6 no azimuth 228º40'22" em 78,15m metros, do marco MOR ao marco M6, confronta com Plínio F. Peres Junior; defletindo à direita segue em direção ao marco M8 no azimuth 246º06'05" em 194,50m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M9



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS

A propriedade confronta com o “CORREGO DA POSSE”, pela margem direita e distância de 303,99 m até o vértice FJ8-P-3023.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

no azimuth 293°04'18", em 34,01m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M10 no azimuth 341°12'06", em 192,44m metros; defletindo à esquerda segue em direção ao marco M11 no azimuth 332°56'13", 228,55 metros defletindo à direita segue em direção ao marco M11 no azimuth 340°57'49", em 87,95m metros; defletindo à direita segue em direção ao marco M11R no azimuth 34°53'54", em 39,91m metros do marco M6 ao marco M11R confronta com Alberto Diniz Junqueira; fechando uma área de 14,52ha de Reserva Legal exceto APP. Tudo de acordo com o artigo 53 de Instrução Normativa nº 001, de 11.04.80, em atendimento ao que se determina a Lei 4.771/65. Código Florestal em seus artigos.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário dividindo com a área em avaliação.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel
Área de Plantio Sequeiro e Irrigado
Área de reserva legal
Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, “**IMÓVEL RURAL” M-26.803**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO, conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 5.574.000,00** (Cinco milhões quinhentos e setenta e quatro mil reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 100.000,00 (Cem mil reais).
Valor por alqueire de média: R\$ 484.000,00 (Quatrocentos e oitenta e quatro mil reais).





Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que a informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 15 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTAO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO 05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



H Imóveis Imobiliária – CNPJ: 32.316.496/0001-01
Creci PJ: 31.805 5ª RG-GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa – Corretor de imóveis

SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....1

2.0 PRELIMINARES.....1

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....1

2.2 Finalidade do Laudo.....1

2.3 OBJETIVO.....1

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....1

3.0 DOCUMENTAÇÃO.....2

3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....2

3.2 VISTORIA.....3

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS.....4

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....5

3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....5

3.6 CLIMA.....6

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....7

3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....7

3.9 RESERVA LEGAL E APP.....7 e 8

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....9

4.1 RECURSOS HIDRICOS.....9

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa – Corretor de imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....10

4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....10

4.4 MERCADO.....10

4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....11

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....11

4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....12

4.8 ENCERRAMENTO.....12

Sumário.....13,14

CAPA.....15

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: H IMÓVEIS, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B.

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B. CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-12.432**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Uma Gleba de terras, com a área correspondente a **07 Alqueires** (sete) alqueires ou seja **33,88 hectares** de campos e cerrados, situada na Fazenda "Posse", denominada ROUPA VELHA III, desse município de Cristalina – GO.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

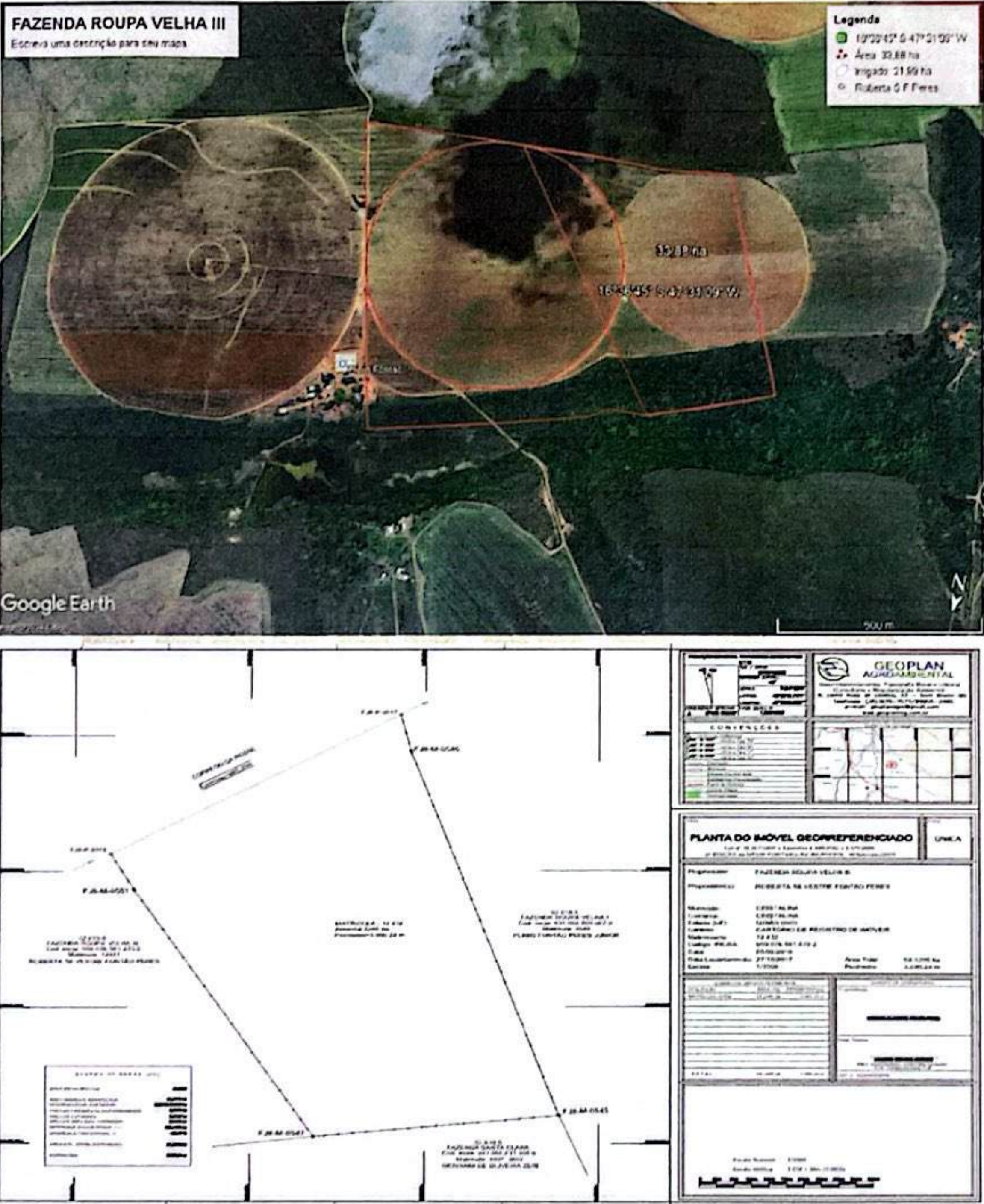




Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “FAZENDA ROUPA VELHA III” -
RODOVIA GO 309, nº S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA
RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel “Fazenda Roupavelha III”, está localizado no município de
Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 24Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação
asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 36’ 45” S 47° 31’ 09” W

ALTITUDE: 880 a 905 metros

Rua Carajás Nº 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **33,88 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia plana, solo do tipo latossolo vermelho e amarelo com teor de argila acima de 50%, solo com alto teor de argila.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de Outubro a Março, com pluviometria média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro e irrigado, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de hortfruti e outras culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 33,88 ha
Área de plantio sequeiro: 5,11 ha
Área Irrigada: 21,99 ha
Área de reserva legal: 6,77,60

3.9 RESERVA LEGAL E APP

RESERVA LEGAL: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento firmado por ANTÔNIO GOMES, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do CPF nº 214.379.047-34, RG nº 36.990 SSP/DF, residente e domiciliada na Rua Goiás nº 936, Setor Centro, nesta cidade, para constar, que na sua propriedade constante da presente matrícula, de uma gleba de terras, com a área de 07 Alq., fica demarcada uma área de 6,77,60ha, correspondente a 20% da área, sendo que esta fica destinada a Reserva legal de acordo com as normas legais vigentes, requer a averbação desta área à margem da presente matrícula, conforme o memorial assim descrito: Memorial Descritivo da Reserva Legal: Localizada em uma gleba de terra situada na Fazenda Posse, de propriedade do Sr. Antônio Gomes, com a área total de 07 alqueires - 33,88,00ha. A área de Preservação Permanente possui 1,58,03 ha e a área de reserva legal 6,77,60ha, com os seguintes limites e confrontações: Área: 1,07,36ha - Começa no marco M1- cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí segue limitando com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse numa distância de 19,47 metros até o marco M-2 cravado junto a Estrada; daí,



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

segue limitando com a estrada com o rumo e a distância de 63°26'59"SE-190,98 metros até o marco M-3 cravado no limite com a propriedade; daí, segue limitando com a propriedade com o rumo e a distância de 67°32'12"SW-130,66 metros até o marco M-4 cravado no limite com a Gleba A: daí, segue limitando com a Gleba A com o rumo e a distância de 27°51'38"NW-138,70 metros até o marco M-1, ponto de onde partiram estes limites e confrontações. Área: 5,70,24ha - Começa no marco M1-cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí, segue limitando com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse numa distância de 453,41 metros até o marco M-2 cravado junto a Estrada; daí, segue limitando com a Estrada com o rumo e a distância de 63°26'59"SE-190,98 metros até o marco M-3 cravado no limite com a propriedade; daí, segue limitando com a propriedade com o rumo e a distância de 63°43'24"NE-266,54 metros até o marco M-4 cravado no limite com Plínio Fontão Peres Junior; daí, segue limitando com Plínio Fontão Peres Junior com o rumo e a distância de 16°40'21"NW-153,10 metros até o marco M-1, ponto de onde partiram estes limites e confrontações. Certidão Negativa e Débito nr. 500692, emitida me 21/08/2007, pelo Ibama, via Internet,



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS

A propriedade confronta com o “CORREGO DA POSSE”, à uma distância de 19,47m até o vértice, deste segue confrontando até o M-2 cravado junto a estrada.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário por estar próxima.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

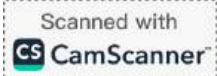
Área do Imóvel
Área de Plantio Sequeiro e Irrigado
Área de reserva legal
Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, “**IMÓVEL RURAL” M-12.342**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO, **área de 33,80 ha** conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 4.056.000,00** (Quatro milhões e cinquenta e seis mil reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

Valor por hectare de média: R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).
Valor por alqueire de média: R\$ 580.800,00 (Quinhentos e oitenta mil e oitocentos reais).

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575





Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que a informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 15 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTÃO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO 05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



H Imóveis Imobiliária – CNPJ: 32.316.496/0001-01
Creci PJ: 31.805 5ª RG-GO

LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEIS

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



SUMÁRIO

1. Dados Catalogados.....1

2.0 PRELIMINARES.....1

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL.....1

2.2 Finalidade do Laudo.....1

2.3 OBJETIVO.....1

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO.....1

3.0 DOCUMENTAÇÃO.....2

3.1 IDENTIFICAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL.....2

3.2 VISTORIA.....3

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS.....4

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL.....5

3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DE SOLO.....5

3.6 CLIMA.....6

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA DO IMÓVEL.....7

3.8 CAPACIDADE DE USO DE TERRAS.....7

3.9 RESERVA LEGAL E APP.....7 e 8

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO PREDOMINANTE.....9

4.1 RECURSOS HIDRICOS.....9

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS.....10

4.3 DIAGNOSTICO DE MERCADO.....10

4.4 MERCADO.....10

4.5 MEMÓRIA DE CALCULO.....11

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.....11

4.7 PRESSUPOSTO E RESSALVAS.....12

4.8 ENCERRAMENTO.....12

Sumário.....13,14

CAPA.....15

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA IMÓVEL RURAL

1. DADOS CATALOGADOS

IMOBILIÁRIA: **H IMÓVEIS**, com sede na Rua: Kisleu Dias Maciel, Quadra 60, Lote 16 A. Sala 23. Setor Aeroporto – Cristalina (GO), inscrita no CNPJ nº 32.316.496/0001-01, Creci PJ: 3.805 5ª RG-GO representada pelo proprietário, Sr. Herivelton Tristão Barbosa, corretor **Creci: 27.977 5º RG – GO.**

SOLICITANTE: **ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES**, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B.

2.0 PRELIMINARES

2.1 PROPRIEDADE DO IMÓVEL

ROBERTA SILVESTRE FONTÃO PERES, brasileira, solteira, estudante, portadora da cédula de identidade nº 4774643 DGPC/GO, inscrita no CPF/MF sob nº 017.590.121-06, residente e domiciliada na cidade de Uberlândia/MG, à Rua Corcovado, nº 164, aptº 401-B. CEP: 73850-000.

2.2 FINALIDADE DO LAUDO: A finalidade deste laudo de avaliação e apresentar o valor real de mercado do imóvel.

2.3 OBJETIVO: Valor de Mercado (Recuperação Judicial)

2.4 MÉTODO AVALIATÓRIO: Método Comparativo de Dados do Mercado.

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

3.0 DOCUMENTAÇÃO

A documentação compulsada, fornecida pelo consulente, consta da cópia reprográfica da Certidão de Inteiro Teor e Forma da Matrícula **M-12.431**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO.

3.1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

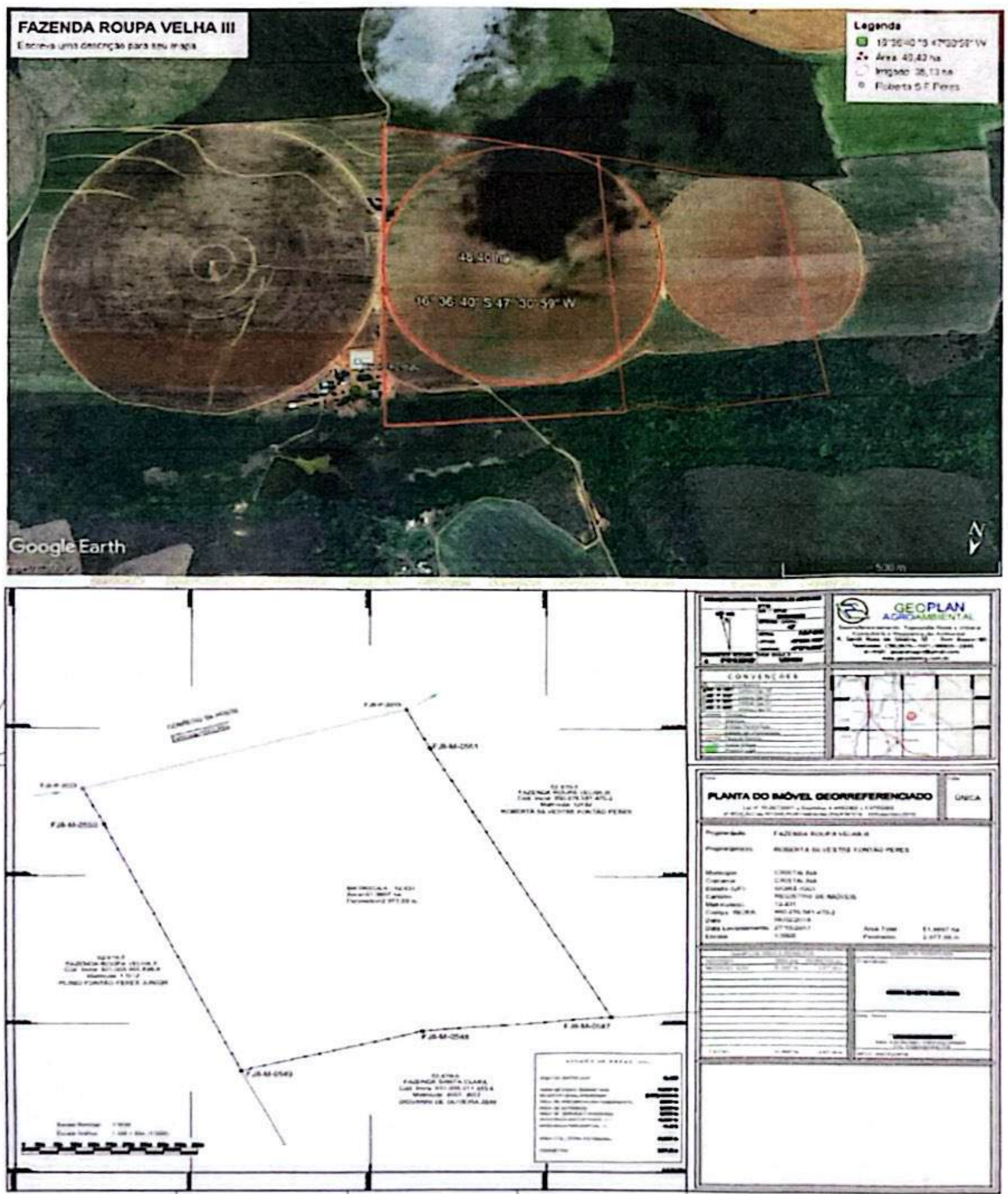
Uma Gleba de terras, com a área correspondente a **10 Alqueires** (dez) alqueires ou seja **48,40 hectares** de campos e cerrados, situada na Fazenda "Posse", denominada ROUPA VELHA III, desse município de Cristalina – GO.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.2 VISTORIA

Em vistoria realizada no imóvel em apreço, obtivemos dados como: confrontações, topografia, uso atual do solo, localização, condições de acesso, etc., que somados a outras informações obtidas junto à documentação acima descrita e à pesquisa de valores de mercado, forneceram-nos condições técnicas para iniciarmos a elaboração deste trabalho de avaliação.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL “FAZENDA ROUPA VELHA III” -
RODOVIA GO 309, nº S/N, RODOVIA CRISTALINA/UNAI KM 25, ZONA
RURAL - CRISTALINA GO, CEP: 73.850-000.



O imóvel “Fazenda Roupas Velhas III”, está localizado no município de
Cristalina - GO, com as seguintes características:

- 24Km estrada de Chão pela GO-309 em obras de pavimentação
asfáltica, ligando a Rod Br-040 até a cidade de Cristalina – Goiás
- As margens da GO-309

3.3 COORDENADAS GEOGRAFICAS

16° 36’ 40” S 47° 30’ 59” W

ALTITUDE: 880 a 905 metros

Rua Carajás Nº 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.4 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

A propriedade se enquadra conforme classificação área total de **48,40 ha**, sendo **20%** (Vinte por cento) de **reserva legal** que se encontra averbada na matrícula sendo de acordo com as normas legais vigentes.



3.5 TOPOGRAFIA E ARGILA DO SOLO – O imóvel apresenta topografia plana, solo do tipo latossolo vermelho e amarelo com teor de argila acima de 50%, solo com alto teor de argila.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.6 CLIMA: O clima predominante é o tropical semiúmido, com duas estações bem definidas – um inverno seco e um verão muito quente e chuvoso. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 12 °C a 28 °C e raramente é inferior a 10 °C ou superior a 32 °C, com média de índice pluviométrico entre 1.400 a 1.600 mm ano.



CHUVA de **Outubro a Março**, com pluviometria média de 1.600 mm/média. Devido sua altitude em relação ao nível do mar, venta muito na cidade, ocasionando uma baixa sensação térmica.

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostramos a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Cristalina tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

O período chuvoso do ano dura 9,7 meses, de 17 de agosto a 8 de junho, com precipitação de chuva de 31 dias contínuos mínima de 13 milímetros. O mês mais chuvoso em Cristalina é dezembro, com média de 240 milímetros de precipitação de chuva.

O período sem chuva do ano dura 2,3 meses, de 8 de junho a 17 de agosto. O mês menos chuvoso em Cristalina é julho, com média de 5 milímetros de precipitação de chuva.

Altitude média: Cristalina está acerca de 1.196 metros de altitude em relação ao nível do mar e a altitude média do município é de 850 metros.

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

3.7 UTILIZAÇÃO ECONÔMICA ATUAL DO IMÓVEL

O imóvel está sendo utilizado para fins; agricultura com plantio de sequeiro e irrigado, região com alta altitude, recursos hídricos e logística, solo para cultivo de hortfruti e outras culturas, devido as suas características.

3.8 CAPACIDADE DE USO DAS TERRAS

A propriedade se enquadra conforme classificação e levantamento:

Área total: 48,40 ha

Área de plantio sequeiro: 13,27 ha

Área Irrigada: 35,13 ha

Área de reserva legal: 9,68 ha

3.9 RESERVA LEGAL E APP

RESERVA LEGAL: Procede-se a esta averbação, nos termos do requerimento firmado por ANTÔNIO GOMES, brasileiro, casado, fazendeiro, portador do CPF nº 214.379.047-34, RG nº 36.990 SSP/DF, residente e domiciliado na Rua Goiás nº 936, Setor Centro, nesta cidade, para constar, que na sua propriedade constante da presente matrícula, de uma gleba de terras, com a área de 10,00 Alq., fica demarcada uma área de 9,68ha, correspondente a 20% da área, sendo que esta fica destinada a Reserva legal de acordo com as normas legais vigentes, requer a averbação desta área à margem da presente matrícula, conforme o memorial assim descrito: Memorial Descritivo da Reserva Legal: Localizada em uma gleba de terra situada na Fazenda Posse, de propriedade do Sr. Antônio Gomes, com a área total de 10 alqueires - 48,40,00ha. A área de Preservação Permanente possui 2,30,70ha. e a área de reserva legal 9,68,00ha, com os seguintes limites e confrontações: Área: 9,68,00ha - Começa no marco M-1 cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí segue limitando com Plínio Fontão Peres Junior com os rumos e distâncias de 8°17'50"SW-160,53 metros até o marco M-2, 67°17'08"SW-46,62 metros até o marco M-3,31°36'27"SE-15,26 metros

até o marco M-4 cravado no limite com a propriedade; daí, segue limitando com a propriedade com os rumos e distâncias de 74°26'01"NE-145,33 metros até o marco M-5, 66°01'33"NE-494,68 metros até o marco M-6, 49°56'21"NE-172,47 metros até o marco M-7, 67°32'12"NE-94,41 metros até o marco M-8 cravado no limite com a Gleba B; daí, segue limitando com a Gleba B com o rumo e distância de 27°51'38"NW-138,70 metros até o marco M-9 cravado no limite com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse; daí, segue limitando com a Preservação Permanente a 30 metros da margem do Córrego da Posse numa distância de 779,48 metros até o marco M-1, ponto de onde partiram estes limites e confrontações. Cristalina, 05 de maio de 2006. (a) ilegível - Hermano de Oliveira Melo Filho - Engº Agrº CREA/GO 3999/D. (a) ilegível - Mariley Vieira do Carmo - Agência Ambiental de Goiás - CREA 8305/D. Tudo de acordo com o artigo 53 da Instrução Normativa nº 001, de 11-04-80, em atendimento ao que es determina a Lei 4.771/65, Código Florestal em seus artigos 16 e 44. A presente averbação foi feita de acordo com o Parágrafo 7 do Provimento nº 013/97 e 07/05/97, da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de Goiás.



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.0 COBERTURA VEGETAL E VEGETAÇÃO

PREDOMINANTE: A área se encontra toda com plantio de Soja, em processo de germinação com matéria orgânica palhada de soja da safra anterior 2023/2024.



4.1 RECURSOS HIDRICOS A propriedade confronta com o “CORREGO DA POSSE”, à uma distância de 15,26 m até o vértice, deste segue confrontando até o M-4 cravado no limite com a propriedade.



Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.2 EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS: O imóvel não possui edificações e benfeitorias; utiliza a estrutura de outra matrícula do mesmo proprietário por estar próxima.



4.3 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Conforme vistoria na região onde está localizado o imóvel, verifica-se que não existe imóveis em oferta do padrão avaliado, onde os corretores indicam um mercado de **“Alta Liquidez”**.

4.4 MERCADO

O valor por hectare ou alqueire encontrado e obtido pelo mercado utilizando como comparativo sempre áreas que possuem localização semelhantes ao imóvel avaliado.

Calcula-se o hectare de **Reserva Legal e APP**

Calcula-se Edificações e Benfeitorias

Calcula-se o hectare da área de plantio



Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.5 MEMÓRIA DE CÁLCULO

Área do Imóvel
Área de Plantio Sequeiro e Irrigado
Área de reserva legal
Edificações e Benfeitorias: Inexistente

4.6 VALOR DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Venho por meio desta informar para os devidos fins que o imóvel acima descrito, “**IMÓVEL RURAL” M-12.341**, Livro nº 02 - do Cartório e Registro de Imóveis Cristalina – GO, **área de 48,40 ha** conforme vistoriado, possui o solo misto, uma excelente logística, sem edificações, benfeitorias, com recursos hídricos e excelente altitude, propriedade indicada para cultivo, cultura que exige todas essas características existentes. Declaro que o imóvel apresentado neste laudo técnico de avaliação rural tem o valor de mercado avaliado em **R\$ 5.808.000,00** (Cinco milhões oitocentos e oito mil reais). Ressaltando que não existe imóveis desse mesmo padrão disponível a venda na região.

<u>Valor por hectare de média:</u> R\$ 120.000,00 (Cento e vinte mil reais).
<u>Valor por alqueire de média:</u> R\$ 580.800,00 (Quinhentos e oitenta mil e oitocentos reais).

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575

Herivelton Tristão Barbosa- Corretor de Imóveis

4.7 PRESSUPOSTO, RESSALVAS

Foi solicitado pelo proprietário do imóvel este laudo de avaliação de mercado, neste foi apresentada a avaliação do imóvel em Cristalina (GO). Considera-se o bem sem edificações, benfeitorias e estrutura agregada, no presente trabalho assume-se que os dados constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretos e que a informações fornecidas por terceiros o foram de boa fé e são confiáveis, as informações decorrentes das pesquisas de mercado para formação do valor do imóvel avaliado são por premissa de suposta confiabilidade e foram obtidas fontes idôneas e merecedoras de fé. A NBR 14653-3:2004 estabelece que a metodologia avaliatória utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além dos preços comercializados e/ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor, que exerçam influenciando o valor.

4.8 ENCERRAMENTO

O presente laudo está impresso em 15 páginas, datado e assinado.

E por ser a mais pura expressão da verdade, firmo o presente.

Cristalina (GO), 05 de novembro de 2024

HERIVELTON TRISTAO BARBOSA
Corretor de Imóveis
CRECI-GO-05 027.977

H IMÓVEIS - CNPJ nº 32.316.496/0001-01
CRECI PJ: 31.805 5ª RG-G
Corretor: Herivelton Tristão Barbosa
CRECI: 27.977 5ª RG-GO

Rua Carajás N° 735 Sala 01, QD.60, LT.16 B, Setor Aeroporto - Cristalina(GO) - 73.850-000 - (61) 9 9934-4575