



EXCELENTÍSSIMO JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE PORANGATU/GO

Recuperação Judicial n. 6110861-83.2024.8.09.0130



VALADARES EMPRESARIAL LTDA, SÓ CIMENTO PORANGATU LTDA, ERO-NILDO LOPES VALADARES, VANUZA PRIMO DE ARAÚJO VALADARES, HEITOR LOPES VALADARES e GIVAGO ARAÚJO VALADARES, doravante denominado “GRUPO VALADARES”, já qualificados nos autos em epígrafe, vêm à presença deste Juízo, por meio de seus procuradores, **proceder a JUNTADA DO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL e dos seguintes documentos:**

- **02, 03 e 04** – Plano de Recuperação Judicial e Laudo de Viabilidade Econômica;
- **05** – Laudo de Avaliação de Ativos (Máquinas Agrícolas, Implementos, Veículos e Imóveis), em atenção ao art. 53 da Lei nº 11.101/2005;
- **06** – Avaliação Mercadológica das máquinas e implementos;
- **07 e seguintes** – Avaliações Mercadológicas e Laudos de Avaliação dos Imóveis Urbanos e Rurais.

Termos em que pede deferimento.

Goiânia/GO, data da assinatura eletrônica.

ALUIZIO GERALDO CRAVEIRO RAMOS
OAB/GO 17.874

HENRIQUE DE SOUZA FERREIRA CASTRO
OAB/GO 61.008

Al. Ricardo Paranhos, 799, Quadra 243A, Lotes 01/04, Prospère Office Harmony, Sala 522
Setor Marista, Goiânia/GO, CEP 74175-020
62 3214.1100 | www.aluizioramos.com.br

1

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Consoante a Lei 11.101/2005 e Lei Complementar 147/2014

“GRUPO VALADARES”

PROCESSO N° 6110861-83

1ª VARA CÍVEL - COMARCA DE PORANGATU (GO)

14 de Fevereiro de 2025.



SUMÁRIO

1. Nota de abertura.....	4
1.1 Da tempestividade.....	5
2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS	5
2.1. Definição da atividade empresarial.....	5
2.1.1 – Código e descrição da atividade econômica principal e secundários	5
2.2. Dados Constitutivos	6
2.3. Modelo de Gestão do Negócio.....	7
2.3.3 - Estrutura Organizacional do Grupo Valadares.....	16
2.3.4. Breve Histórico dos RECUPERANDOS.....	17
2.3.5. Valores.....	17
2.3.6. Controles Gerenciais	17
2.3.7. Compliance.....	17
2.4. Mercado	18
2.4.1. Principais produtos e serviços.....	18
2.4.2. Principais Clientes	20
2.4.3. Principais Fornecedores	21
2.4.4. Principais Concorrentes	23
2.5. Parâmetros de Comercialização.....	23
2.5.1- Atividade empresarial	23
2.5.2- Atividade rural.....	24
Políticas de compras.....	24
2.6. Breve análise econômica dos setores e intempéries que impactam os negócios.....	24
3. O PLANO de recuperação judicial	42
3.1. Motivos da crise	42
3.2. Primeira relação de credores	44
3.3. Plano de reestruturação operacional.....	45
3.3.1. Essencialidade dos bens para o soerguimento financeiro	46
3.4. PLANO de reestruturação financeira	49
3.4.1 Proposta de pagamento aos credores sujeitos à recuperação judicial e aderentes..	49
3.4.1.1. Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas.....	50
3.4.1.2. Equalização de encargos financeiros	53

3.4.1.3. Criação e venda de UPI – Unidade Produtiva Isolada	54
3.4.1.4. Novação de dívidas	55
4. Demonstração da viabilidade econômica (art. 53, II e III, LRF)	56
4.1 Premissas.....	56
5. Considerações finais.....	64
6. Conclusão	65

1. Nota de abertura

O Grupo Valadares, **1) VALADARES EMPRESARIAL LTDA (VALADARES EMPRESARIAL)**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o n. 01.704.832/0001-51, com sede na Avenida Adelino Américo de Azevedo, n. 223/225, Centro, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000; **2) SÓ CIMENTO PORANGATU LTDA (SÓ CIMENTO)**, pessoa jurídica inscrita no CNPJ sob o n. 05.112.356/0001-30, com sede na Avenida Adelino Américo de Azevedo, n. 221, Centro, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000; **3) ERONILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, casado, produtor rural, inscrito no CPF sob n. 195.178.151-15 e com inscrição de produtor rural sob o CNPJ n. 57.980.592/0001-72, residente e domiciliado na Avenida Araguaia, Qd. 3, Lt. 09, s/n, Vila Rosa, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000; **4) VANUZA PRIMO DE ARAÚJO VALADARES**, brasileira, casada, produtora rural, inscrita no CPF sob n. 695.749.951-00, residente e domiciliada na Avenida Araguaia, Qd. 3, Lt. 09, s/n, Vila Rosa, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000; **5) HEITOR LOPES VALADARES**, brasileiro, solteiro, produtor rural, inscrito no CPF n. 063.458.031-03 e com inscrição de produtor rural sob o CNPJ n. 57.980.678/0001-03, residente e domiciliado na Avenida Araguaia, Qd. 3, Lt. 09, s/n, Vila Rosa, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000; **6) GIVAGO ARAÚJO VALADARES**, brasileiro, solteiro, produtor rural, inscrito no CPF n. 037.847.021-39 e com inscrição de produtor rural sob o CNPJ n. 57.980.621/0001-04, residente e domiciliado na Rua Itabuna, Qd. 11, Lt. 09, s/n, Setor Sol Nascente, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000, integrantes do grupo econômico de fato, denominada doravante RECUPERANDOS, pelos motivos apresentados neste Plano de Recuperação Judicial, que passa a ser ora designado como “PLANO”, requereram a proteção legal da Recuperação Judicial em 06/12/2024, teve seu processamento deferido pelo Exmo. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Porangatu - GO, Dr. Vinícius de Castro Borges, processo nº 6110861-83, publicada no dia 16 de dezembro de 2024.

Nos termos do artigo 53 da Lei 11.101/2005 – Lei de Recuperação de Empresas e Falências, doravante denominada “LRF”, os RECUPERANDOS apresentam seu Plano com medidas de caráter administrativo, operacional, econômico-financeiro e jurídico, necessárias à superação da situação de crise econômico-financeira.

Convergindo para uma distribuição equilibrada do ônus da recuperação judicial, estão aqui pormenorizados os meios de recuperação a serem empregados, as condições para pagamento dos credores e as devidas demonstrações de viabilidade econômico-financeira, mantidas as premissas econômicas consideradas.

Atendendo ao disposto no inciso III do art. 53 da LRF, os RECUPERANDOS providenciaram juntada de laudo de avaliação dos bens e ativos.

1.1 Da tempestividade

Art. 53, Lei 11.101/2005. “O PLANO de recuperação será apresentado pelo devedor em juízo no prazo improrrogável de 60 (sessenta) dias da publicação da decisão que deferir o processamento da recuperação judicial, sob pena de convalidação em falência”. (grifo nosso)

Data de publicação da decisão: 16/12/2024

Prazo 60 dias corridos: 14/02/2025

2. Aspectos Organizacionais dos RECUPERANDOS

2.1. Definição da atividade empresarial

2.1.1 – Código e descrição da atividade econômica principal e secundários

VALADARES EMPRESARIAL LTDA

47.44-0-99 – Comércio Varejista de materiais de construção em geral.

SÓ CIMENTO PORANGATU LTDA

47.44-0-99 – Comércio Varejista de materiais de construção em geral.

ERONILDO LOPES VALADARES

01.51-2-01 – Criação de bovinos para corte.

01.51-2-02 – Criação de bovinos para leite.

01.15-6-00 – Cultivo de soja.

VANUZA PRIMO DE ARAÚJO VALADARES

01.51-2-01 – Criação de bovinos para corte.

01.51-2-02 – Criação de bovinos para leite.

01.15-6-00 – Cultivo de soja.

HEITTOR LOPES VALADARES

01.51-2-01 – Criação de bovinos para corte.

01.51-2-02 – Criação de bovinos para leite.

01.15-6-00 – Cultivo de soja.

GIVAGO ARAÚJO VALADARES

01.51-2-01 – Criação de bovinos para corte.

01.51-2-02 – Criação de bovinos para leite.

01.15-6-00 – Cultivo de soja.

2.2. Dados Constitutivos

Os quadros societários dos RECUPERANDOS apresentam as seguintes composições, conforme QSA:

- VALADARES EMPRESARIAL LTDA

[Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA](#)

CNPJ:	01.704.832/0001-51
NOME EMPRESARIAL:	VALADARES EMPRESARIAL LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$320.000,00 (Trezentos e vinte mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	ERONILDO LOPES VALADARES
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	HEITTOR LOPES VALADARES
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

- SÓ CIMENTO PORANGATU LTDA

[Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA](#)

CNPJ:	05.112.356/0001-30
NOME EMPRESARIAL:	SO CIMENTO PORANGATU LTDA
CAPITAL SOCIAL:	R\$500.000,00 (Quinhentos mil reais)

O Quadro de Sócios e Administradores(QSA) constante da base de dados do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) é o seguinte:

Nome/Nome Empresarial:	GIVAGO ARAUJO VALADARES
Qualificação:	49-Sócio-Administrador

Nome/Nome Empresarial:	VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES
Qualificação:	22-Sócio

- ERONILDO LOPES VALADARES

[Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA](#)

CNPJ:	57.980.592/0001-72
NOME EMPRESARIAL:	ERONILDO LOPES VALADARES
CAPITAL SOCIAL:	R\$10.000,00 (Dez mil reais)

NÃO HÁ INFORMAÇÃO DE QUADRO DE SÓCIOS E ADMINISTRADORES (QSA) NA BASE DE DADOS DO CNPJ

- HEITTOR LOPES VALADARES

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	57.980.678/0001-03
NOME EMPRESARIAL:	HEITTOR LOPES VALADARES
CAPITAL SOCIAL:	R\$10.000,00 (Dez mil reais)

NÃO HÁ INFORMAÇÃO DE QUADRO DE SÓCIOS E ADMINISTRADORES (QSA) NA BASE DE DADOS DO CNPJ

- GIVAGO ARAÚJO VALADARES

Consulta Quadro de Sócios e Administradores - QSA

CNPJ:	57.980.621/0001-04
NOME EMPRESARIAL:	GIVAGO ARAUJO VALADARES
CAPITAL SOCIAL:	R\$10.000,00 (Dez mil reais)

NÃO HÁ INFORMAÇÃO DE QUADRO DE SÓCIOS E ADMINISTRADORES (QSA) NA BASE DE DADOS DO CNPJ

2.3. Modelo de Gestão do Negócio

2.3.1 – Estrutura do Grupo

O Grupo Valadares exerce atualmente atividades empresariais e agropecuárias, e seguem o conceito de “Grupo Econômico”. O conceito de Grupo Econômico está associado ao conjunto de esforços para maximizar o lucro e a produtividade, diminuir os custos e, assim, garantir posição competitiva no mercado – é uma tendência dentro do cenário econômico brasileiro e mundial. Estão ligados por laços familiares e corporativos, ao compartilhar a gestão.

O Grupo possui uma estrutura de gestão eficiente, descentralizada, enxuta e voltada a resultados.

Os RECUPERANDOS atuam em conjunto nas atividades econômicas que desenvolvem, além de pertencerem à mesma família (“pai, mãe e filhos”). Possuem credores em comum, a mesma contabilidade, o mesmo setor financeiro, e se utilizam da mesma estrutura de gestão, sócios, o que justifica a união dos requerentes no polo ativo do processo de recuperação.

Os sócios participam ativamente da gestão dos negócios, tendo assim um conselho diretivo informal para tomada de decisões em conjunto em relação as demandas de alçadas maiores ou estratégicas, bem como possuem responsabilidades individuais no dia a dia das operações.

No que tange as atividades empresariais o Sr. Eronildo Lopes Valadares se dedica a direção geral e comercial dos negócios, contando ainda com suporte dos filhos Heitor Lopes Valadares e Givago Araújo Valares, respectivamente nas áreas financeira e administrativa. A Senhora Vanuza Primo de Araújo Valadares por exercer outras atividades profissionais além do grupo, participa somente nas tomadas de decisões de maior relevância para o negócio. Eles contam ainda com uma equipe de colaboradores administrativos e comerciais nas rotinas de gestão e processos do dia a dia. O time é qualificado e proporciona todo o suporte gerencial necessário para que as atividades ocorram de forma eficiente.

No que tange as atividades agropecuárias também trabalham em conjunto, tendo também como principal gestor o Sr. Eronildo Lopes Valadares, responsável pelas principais decisões de investimentos e demandas comerciais, principalmente negociações de compra e venda de gado. Os filhos atuam ativamente na gestão dos negócios, sendo o Sr. Heitor Lopes Valadares responsável pela gestão administrativa e financeira das fazendas e o Sr. Givago Araújo Valares responsável pelas demandas operacionais e logística das fazendas. Similar a questão empresarial, a Senhora Vanuza Primo de Araújo Valadares participa somente nas tomadas de decisões de maior relevância.

Atualmente as duas empresas encontram-se em atividade e com a mesma estrutura física e mix de produtos. A existência das duas empresas está relacionada a estratégia de melhor aproveitamento tributário.

2.3.1.1 – Imagens das estruturas físicas do Grupo Valadares

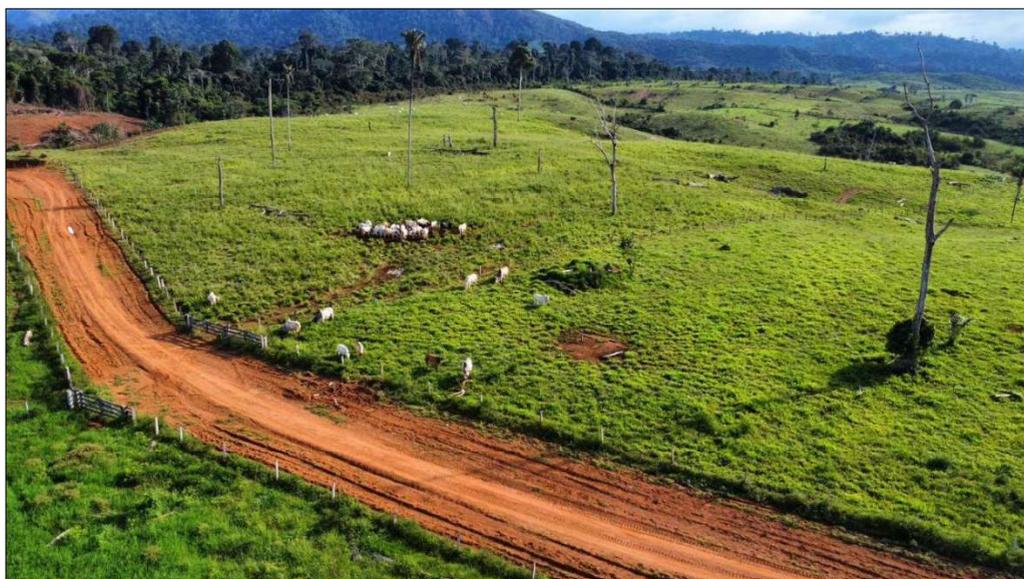
Empresas



Faz Canadá - São Félix do Xingu PA



Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27



Faz Canaã - Araguaçu TO





Faz São Pedro - Araguaçu TO



Faz Aeroporto - Porangatu GO







2.3.2 – Currículo dos principais gestores

A seguir, um breve currículo dos Diretores do Grupo Valadares:

- ERONILDO LOPES VALADARES

- Responsável pela direção geral e gestão comerciais das empresas e das fazendas;
- Escolaridade: Superior Completo – Graduação em Administração;
- Empresário e Produtor Rural.

- VANUZA PRIMO DE ARAÚJO VALADARES

- Participa ativamente das decisões de grande relevância para os negócios empresariais e rurais do Grupo;
- Escolaridade: Superior Completo – Gestão Pública;
- Empresária, Produtora Rural e Política.

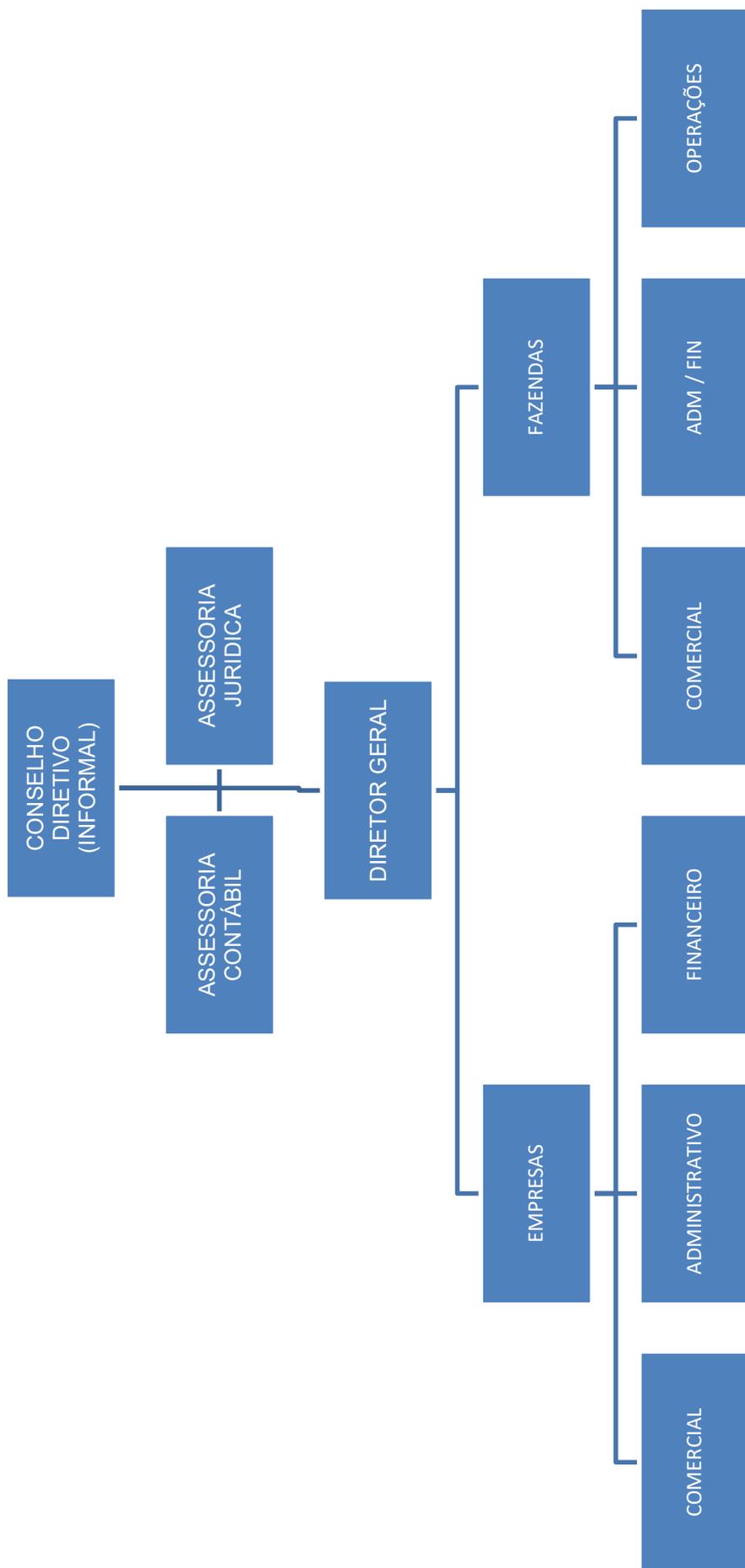
- HEITTOR LOPES VALADARES

- Responsável pela gestão financeira das empresas e, pela gestão administrativa e financeira das fazendas;
- Escolaridade: 2º Grau Completo;
- Empresário e Produtor Rural;
- Sua experiência profissional sempre foi dentro de seus próprios negócios.

- GIVAGO ARAÚJO VALADARES

- Responsável pela gestão administrativa das empresas e, pela gestão de operações e logística das fazendas;
- Escolaridade: Superior Completo – Engenharia Civil;
- Empresário e Produtor Rural.
- Sua experiência profissional sempre foi dentro de seus próprios negócios.

2.3.3 - Estrutura Organizacional do Grupo Valadares



2.3.4. Breve Histórico dos RECUPERANDOS

Eronildo Valadares, produtor rural e empresário, construiu sua história de vida com muito suor e dedicação, começando como comerciante bem jovem, para ajudar a família, vendendo pão nas ruas de Porangatu (GO). Passou por diferentes tipos de estabelecimentos comerciais, escritório de contabilidade e pelo Banco Bradesco, até que ao completar 20 anos de idade, em 1981, foi emancipado para montar a empresa Irmãos Valadares, com seu pai e irmão.

Então com 11% (onze por cento) do capital social da empresa, estava plantada a semente do que é hoje o Grupo Valadares, com duas lojas de materiais de construção e propriedades rurais adquiridas ao longo dos últimos 43 (quarenta e três) anos. Dois anos após a abertura da loja, com sua boa gestão, os sócios adquiriram a primeira propriedade rural, seguindo a sociedade até meados de 1987, quando se separaram oficialmente.

Eronildo seguiu como empresário, agora com 80% (oitenta por cento) da loja Valadares Empresarial, se tornando ainda presidente da associação comercial de Porangatu (GO). Em 1991 se casa com Vanuza, sua companheira de vida e sócia desde então.

Em 1993, Eronildo e Vanuza adquiriram a Fazenda Canaã no Estado do Tocantins. Em 1999, adquiriram a Fazenda Canadá no Estado do Pará e, em 2006, a Fazenda Aeroporto, em Porangatu/GO. E, com a ajuda dos filhos Givago e Heitor, que entraram na atividade pecuária respectivamente em 2018 e 2020, consolidaram o Grupo Valadares na agropecuária.

2.3.5. Valores

- Colaboração; Foco em resultados; Foco no Cliente; Sustentabilidade; Ética; Respeito.

2.3.6. Controles Gerenciais

O Grupo utiliza como ferramenta de controle e gestão os seguintes sistemas:

1. Empresas: NEC Sistema, aplicado as operações empresariais. Trata-se um sistema de gestão para empresas. Consiste em um modelo integrado, gerenciando conta clientes, compras, estoque, vendas, orçamentos, faturamento, contabilidade e demais.
2. Na atividade rural, em função da natureza do negócio, utiliza-se planilhas do Excel.

2.3.7. Compliance

O Grupo Valadares prevê a implantação de um Sistema de *Compliance* nesta fase de soerguimento, a partir da estruturação de um Manual de Integridade e Ética, a fim de possibilitar melhores diretrizes operacionais.

2.4. Mercado

2.4.1. Principais produtos e serviços

2.4.4.1 – Atividade empresarial

O Grupo Valadares, através de suas empresas, “Valadares Empresarial” e “Só Cimento” atuam no ramo de comercialização de materiais de construção, com predominância no segmento de acabamentos.

Atualmente possuem um mix de aproximadamente 2.500 itens, subdivididos em 05 (cinco) linhas, para melhor apuração de resultado:

- A. Pisos e Porcelanatos - responsável por 60% do faturamento das empresas. Há expressiva variação de preços em função da tipologia e qualidade dos produtos. Comercializados a preço médio de R\$ 45,00/m².
- B. Tintas e correlatos - responsável por 15% do faturamento das empresas. Comercializados a um preço médio de R\$ 220,00 a lata de 18 litros, também contemplando um significativo mix de produtos e com diversas especificações.
- C. Argamassas - responsável por 10% do faturamento, são comercializados a um preço médio de R\$ 35,00 o saco de 20 quilos.
- D. Louças e metais - responsável por 10% do faturamento das empresas. Contempla um significativo mix, com diversos modelos e especificações. O kit completo mais popular é comercializado atualmente a um preço médio de R\$ 800,00.
- E. Diversos - responsável por 5% do faturamento das empresas, contemplando linhas hidráulica, elétrica, cimento, portas, janelas e outros. Possui uma extensa gama de itens e aplicações, com preços variando de R\$ 5,00 a R\$ 1.200,00. Conforme análise de curva abc, o preço médio para esta categoria é de R\$ 40,00.

2.4.4.2 – Atividade rural

2.4.4.2.1 – Pecuária de Corte

Os RECUPERANDOS exercem a atividade de pecuária de corte atualmente em 03 (três) segmentos: “cria”, “recria” e “engorda”.

A **cria** compreende a reprodução e ao crescimento do bezerro até a desmama, que normalmente ocorre com “era” entre 8 e 12 meses, onde os mesmos estão em torno de 7 a 9 arrobas. Neste ciclo se envolve a utilização das matrizes (fêmeas) para produzir bezerros.

As bezerras nesta fase de desmama são vendidas e os bezerros são retidos para o próximo ciclo: recria. Atualmente o Grupo possui cerca de 600 vacas matrizes na Fazenda Canaã, situada no estado do Tocantins e, outras 700 matrizes na Fazenda Canadá, situada no estado do Pará.

Como estratégia de soerguimento, buscando menor exposição de riscos, menores demanda de capital de giro / custeio e, melhores rentabilidades - os RECUPERANDOS buscarão não operar mais com a fase da cria, a qual demanda altos investimentos e maior prazo de manejo, com o propósito de fortalecer com maiores volumes os demais ciclos, recria e engorda/terminação.

A **recria** corresponde ao período de pós desmama até os jovens animais se tornarem garrotes (boi magro), normalmente entre 13 e 14 @. É a fase mais extensa do gado, com duração média de 12 meses. Tem início no desmame e vai até a fase de acabamento e terminação desses animais.

Como plano de ação do Grupo, eles buscarão concentrar as operações de recria na fazenda Canadá (PA). Ao final desta fase de recria, os animais são enviados para a Fazenda Aeroporto (GO), para ingresso a fase de engorda.

A origem do rebanho do ciclo da recria é proveniente do próprio ciclo da cria realizada pelos RECUPERANDOS, bem como a partir da compra de terceiros quando é realizado o processo de reposição / complementação, ou seja, compra de novos garrotes a partir da venda dos bois terminados / confinados.

A **engorda ou terminação** é a fase final da pecuária, em que o animal atinge o peso e o acabamento adequado, normalmente por volta dos 500 kg, que gera uma carcaça acima de 18@. Os RECUPERANDOS atuam com sistema de terminação a pasto e confinamento na Fazenda Aeroporto, situada em Goiás. No sistema de confinamento, o tempo para atingir esse peso é em torno de 3 meses. No sistema de engorda a pasto, o período é em torno de 06 a 08 meses.

Atualmente o giro de rebanho “terminado” é de 1.000 (mil) bois.

2.4.1.2.2 – Agricultura

Esta operação se dedica ao plantio de lavoura de milho e arrendamento de áreas.

O plantio de milho ocorre na Fazenda Aeroporto (GO), em área de 200 (duzentos) hectares, e tem como objetivo a venda e/ ou o abastecimento das demandas da pecuária, do ciclo de engorda, também realizado nesta fazenda.

A operação de plantio de milho é realizado em sistema consorciado com capim *Brachiaria Ruziziensis*¹, onde contribui diretamente com a pastagem para a atividade de pecuária, principalmente no período de seca.

Contempla ainda as atividades de arrendamento, que inclusive **serão de extrema relevância** no processo de soerguimento do grupo durante o período recuperacional, pois consiste em atividades rurais com menores riscos financeiros, menor exposição de caixa, menores demanda de capital de giro / custeio e com boas margens. Hoje o grupo possui 430 ha arrendados, entre Goiás e Tocantins, com receita na ordem de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) anuais.

Está em análise e negociação, no curso do processo recuperacional, o fechamento de uma parceria agrícola em 1.600 hectares, para plantio de soja, na Fazenda Tabatinga (MT), receita fundamental para o sucesso deste plano, pois representará 10% (dez por cento) do faturamento total projetado do Grupo.

2.4.2. Principais Clientes

2.4.2.1 – Atividade Empresarial

Os clientes das empresas “Valadares Empresarial” e “Só Cimento” são constituídos por pessoas físicas e pessoas jurídicas, situados no município de Porangatu e cidades vizinhas, tais como Trombas, Mutunópolis, Novo Planalto, Araguaçu, Bonópolis, Talismã e outros.

As vendas são expressivamente pulverizadas, sendo que seu principal cliente corresponde a não mais que 5% (cinco por cento) de todo o seu faturamento. As empresas possuem atualmente cerca de 3.000 clientes cadastrados.

2.4.2.1 – Atividade Rural

¹ É uma gramínea forrageira de uso restrito, sendo utilizada principalmente em áreas de integração com lavoura ou áreas de lavoura exclusiva, como cobertura de solo e produção de palhada.

Considerando a linha de atuação da pecuária do Grupo Valadares, os principais clientes, e em função do volume, são compostos por frigoríficos. Há ainda venda de gado para outros pecuaristas e/ou intermediários, de acordo com a oportunidade do negócio.

No que tange aos Frigoríficos, os principais estão situados na própria região. São eles:

- Frigorífico Plena – Porangatu (GO);
- Frigosteak – Niquelândia (GO); e
- Frigorífico Boi Brasil – Alvorada do Norte (GO).

2.4.3. Principais Fornecedores

2.4.3.1 – Atividade Empresarial

Os principais fornecedores das empresas consistem principalmente em indústrias e grandes distribuidores que atuam na produção e/ou comercialização de materiais de construção, com evidência em produtos de acabamento, abrangendo assim pisos, revestimentos, argamassas, tintas, produtos hidráulicos, produtos elétricos, cimento e outros.

Existem atualmente um significativo número de empresas consideradas aptas ao fornecimento destas mercadorias, o que torna o mercado bastante competitivo e sem dependências operacionais, o que é extremamente importante para o período recuperacional. O Grupo utiliza uma política de compras denominada de “fornecedores preferenciais”, ou seja, mantém uma política preferencial com alguns fornecedores a fim de estabelecer parcerias e melhores condições de preços, prazos de pagamento e entregas. Eles estão situados principalmente nos estados de Goiás e São Paulo.

Dentre seus principais fornecedores, destacamos os seguintes:

- Embramanco Pisos – Pisos e Porcelanatos
- Incopisos Ind. E Com. De Pisos
- Nova Rocha Indústria de Tintas Ltda. – Tintas e correlatos
- Roca Sanitários Brasil Ltda. – Sanitários e correlatos
- Metal Tech Indústria e Comércio de Metais Sanitários Ltda. – Metais
- Lutzol Indústria Química Ltda – Tintas e correlatos
- Tigre Materiais e Soluções para Construção Ltda – Materiais hidráulicos
- Quartzolit Indústria – Argamassas e correlatos

2.4.3.2 – Atividade Rural

O Grupo Valadares possui um adequado número de fornecedores qualificados para atender suas demandas, inclusive para o período recuperacional. São fornecedores especializados e com excelente reputação para fornecimento dos insumos e serviços necessários.

Vale a pena ressaltar ainda a expressiva disponibilidade de outros possíveis fornecedores, caso necessário, para estes segmentos, o que também elimina dependência ou concentração, bem como também favorece a obtenção de melhores perspectivas negociais.

A exemplo da venda, as compras também seguem um princípio logístico, o que indica que os principais fornecedores ou denominados “preferenciais”, estejam situados principalmente nos estados de Goiás, Tocantins, Pará e Mato Grosso, preferencialmente na região em que as operações estão localizadas.

Para a atividade de pecuária de corte os principais insumos são sementes de pastagem, herbicidas, matérias primas para produção de suplementação animal (sal mineral, proteinados, ração etc.), medicação, material de expediente e manutenção para as pastagens, plantio e estruturas físicas.

Para a atividade de agricultura os principais insumos correspondem a sementes, defensivos, fertilizantes, diesel, material de expediente e consumo.

Dentre seus principais fornecedores, temos:

- Barbosa Grãos Ltda;
- Calcário Norte e Sul Ltda;
- Cargil Alimentos;
- Dipará Pneus; e
- Planalto Tratores.

É importante mencionar que o grupo possui ainda dezenas de outros fornecedores que atendem as necessidades de insumos, como fornecimento de combustíveis e lubrificantes, sementes, defensivos, corretivos e correlatos, produtos ou peças para manutenções ou reposições para veículos, equipamentos e instalações físicas, itens para produtos alimentícios, material de escritório, material de limpeza, acessórios, material de informática, etc.

2.4.4. Principais Concorrentes

2.4.4.1 – Atividade Empresarial

A concorrência predatória de novos entrantes na região foi, sem dúvida, um dos fatores que somaram a tempestade financeira perfeita, que resultou no pedido de recuperação judicial. Grandes redes, como a Encasa, com mais musculatura para dilação de prazo nas vendas e promoções, reduziu o faturamento das lojas e obrigou a redução de margem para manutenção de preços competitivos. São mais de trinta lojas de material de construção apenas na cidade de Porangatu.

2.4.4.2 – Atividade Rural

Para a atividade Rural não é considerado um mercado concorrencial. Há demanda superior para toda produção gerada, seja em relação aos bovinos, seja em relação ao plantio de grãos e arrendamentos. De toda forma, todos os pecuaristas e agricultores pertencentes as mesmas regiões que estão situados, podem ser considerados partícipes deste mercado concorrencial.

2.5. Parâmetros de Comercialização

2.5.1- Atividade empresarial

Compras: Considerando a atual situação vivenciada pelos RECUPERANDOS, 100% (cem por cento) das compras são e serão realizadas à vista. Estima-se uma modesta abertura de crédito após a homologação deste plano, mas o grupo manterá maior parte das compras com predominância a vista, estimando condições de pagamentos em 90% a vista e 10% a prazo - com prazos médios de pagamentos de 30 dias. Antes do período de crise, a empresa atuava com percentuais de compras de forma quase inversa, ou seja, 90% a prazo, com prazos médios de até 30 dias.

Vendas: O segmento (atividade empresarial) atua com uma política de 85% a prazo de seu faturamento, com prazo médio de recebimento de 28 dias. Esta concessão de prazos é, na maioria dos casos, uma prática usual do mercado, demandado pela carteira de clientes.

NCG: É importante ressaltar que na atividade empresarial a necessidade de compras 100% a vista em função de melhores condições negociais, sem crédito para fomentar qualquer prazo e principalmente pela situação do processo de recuperação judicial, acrescido ainda das vendas com recebimento a prazo, gera-se uma significativa necessidade de capital de giro para a viabilidade da operação. Esta inclusive é a razão de criação de uma subclasse de credores parceiros, de forma a estimular a manutenção da parceria comercial entre devedoras e fornecedores.

Estrutura Comercial e Comissões: A equipe comercial dos RECUPERANDOS é composta atualmente pelo próprio sócio que se dedica as negociações de grandes volumes, além do gerente de loja, vendedores e balconistas – os quais recebem salários fixos e em regime celetista.

Fluxo sintético do processo comercial: Vendedor realiza a venda → Envia pedido para área comercial → Verificação de cadastro → Lançamento do pedido no sistema → Estoque / Produção → Logística (entregas com prazos médios de 1 a 15 dias).

Diferenciais Competitivos:

- a) Dedicção e presença constante no negócio por parte dos RECUPERANDOS, que apresentam expressiva experiência.
- b) Mão de obra qualificada. A empresa possui um competente e qualificado quadro de colaboradores. Apresenta ainda um baixo índice de turnover/rotatividade de empregados.
- c) Marca: Possui uma marca expressivamente bem-posicionada no setor, normalmente associada a preceitos de qualidade e boa reputação.

2.5.2- Atividade rural

Políticas de compras

Considerando a atual situação vivenciada pelos RECUPERANDOS, bem como a natureza das atividades propostas, as compras ocorrerão predominantemente em 100% na condição à vista, com perspectiva de chegar de forma gradativa a modestos 20% a prazo no futuro a médio prazo. Anteriormente ao período Recuperacional, 100% dos insumos pecuários eram adquiridos a prazo, com prazos médios de 45 dias, enquanto os prazos para insumos agrícolas chegavam a prazos médios de 120 dias (a subclasse de credores parceiros será estendida, por óbvio, a todos os credores da classe quirografária, pela necessidade de prazo para melhorar o fluxo de caixa das devedoras).

Políticas de vendas

- Grãos: 05 dias (prazos médios);
- Bovinos: a vista (prazos médios);
- **Arrendamento:** períodos mensais para bovinos e períodos semestrais ou anuais para lavouras;

2.6. Breve análise econômica dos setores e intempéries que impactam os negócios

2.6.1 - Dados do Setor de Construção Civil

- O setor de construção civil no Brasil em 2024 apresentou desempenho positivo, com crescimento de 4,1%. Para 2025, as perspectivas são de 2,3% segundo previsões da Câmara Brasileira da Indústria da Construção.
- Este foi o quarto ano consecutivo de crescimento do setor, que já havia crescido 10% em 2021, 6,9% em 2022, 4,5% em 2023.
- A estabilidade dos preços dos materiais de construção, a melhoria econômica, a confiança dos consumidores e o aumento da procura por imóveis e financiamento impulsionaram este crescimento.
- O Produto Interno Bruto (PIB) da construção civil cresceu 4,1% nos primeiros três trimestres de 2024
- As vendas de cimento no mercado interno aumentaram 4% em relação ao mesmo período do ano anterior
- Foram criadas mais de 230 mil novas vagas formais no mercado de trabalho da construção civil. O setor civil da construção civil no Brasil é um pilar essencial para a geração de empregos formais.

Fonte: [Sienge](#) ; [CBIC](#)

2.6.1.1 - Tamanho do mercado de construção no Brasil



Espera-se que o mercado de construção do Brasil registre um CAGR de aproximadamente 8% durante o período de previsão. O mercado é impulsionado pelas taxas de juros e pelos programas habitacionais do governo. Apesar do elevado déficit orçamental do Brasil e das fracas condições económicas devido à crise política econômica no país, o governo tem buscado manter programas habitacionais, como minha casa minha vida e casa verde amarela.

2.6.1.2 - Goiás é o 6º estado que mais gera empregos na construção

Somente no segundo bimestre de 2024, a construção civil criou 81,7 mil novos postos de trabalho no Brasil. Um número 32,8% maior que no mesmo período de 2023. Do início da pandemia até o primeiro bimestre de 2024, o setor gerou cerca de 712 mil novos postos.

E Goiás tem sido destaque. Nos primeiros dois meses deste ano, o setor criou 4,7 mil novas vagas no estado, ocupando a 6ª posição no ranking nacional. Os primeiros colocados são São Paulo (30,2 mil vagas), Minas Gerais (9,3 mil), Rio de Janeiro (6,6 mil), Santa Catarina e Paraná (6 mil, cada).

Já Goiânia se destaca como a terceira cidade no Brasil que mais gera empregos na construção, com mais de 2 mil novas vagas somente nos dois primeiros meses deste ano. Perde apenas para as capitais São Paulo (11,8 mil) e Rio de Janeiro (5,3 mil). Os dados são da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e pelo Serviço Social da Indústria (SESI). O avanço do número de trabalhadores com carteira assinada na construção civil evidencia o ritmo de atividades das empresas do setor. Até fevereiro de 2024, o setor possuía, em todo o País, 2,829 milhões de trabalhadores.

Fatores que impactaram o setor

- Reaquecimento do mercado imobiliário
- Retomada de obras do Programa Minha Casa, Minha Vida
- Obras relacionadas ao ano eleitoral
- Dinamismo do mercado de trabalho
- Melhor desempenho da economia brasileira

2.6.1.3 – Projeção de população e domicílios

POPULAÇÃO

POPULAÇÃO: 2000 A 2022						
LOCALIDADE	População 2000 a 2022			Variação		Variação 2010 a 2022
	2000	2010	2022	2000-2010*	2010-2022*	Total
Goiânia	1.090.737	1.302.001	1.437.237	1,8%	0,8%	10,4%
Goiás	4.996.439	6.003.788	7.055.228	1,9%	1,4%	17,5%
Brasil	169.590.693	190.755.794	203.062.512	1,2%	0,5%	6,5%

Fonte: IBGE - Elaboração: BRAIN
*Variação média anual

CRESCIMENTO ANUAL DA POPULAÇÃO | 2023 A 2028

Localidade	Goiânia	Goiás	Brasil
2023	11.885	95.521	1.060.714
2024	11.983	96.814	1.066.254
2025	12.082	98.125	1.071.824
2026	12.182	99.453	1.077.423
2027	12.283	100.800	1.083.051
2028	12.384	102.165	1.088.708
Média	12.133	98.813	1.074.662
Total	72.798	592.878	6.447.973

PROJEÇÃO DO AUMENTO POPULACIONAL | 2023 A 2028

Localidade	Goiânia	Goiás	Brasil
2023	1.449.122	7.150.749	204.123.226
2024	1.461.104	7.247.563	205.189.480
2025	1.473.186	7.345.688	206.261.304
2026	1.485.368	7.445.141	207.338.726
2027	1.497.651	7.545.941	208.421.777
2028	1.510.035	7.648.106	209.510.485

DOMICÍLIOS

DOMICÍLIOS: 2000 A 2022						
LOCALIDADE	Domicílios Ocupados			Variação		Variação 2010 a 2022
	2000	2010	2022	2000-2010*	2010-2022*	Total
Goiânia	314.850	422.710	549.014	3,0%	2,2%	29,9%
Goiás	1.409.085	1.886.264	2.572.464	3,0%	2,6%	36,4%
Brasil	45.021.478	57.324.167	72.446.745	2,4%	2,0%	26,4%

Fonte: IBGE - Elaboração: BRAIN
*Variação média anual

CRESCIMENTO ANUAL DE DOMICÍLIOS | 2023 A 2028

Localidade	Goiânia	Goiás	Brasil
2023	12.092	67.380	1.427.372
2024	12.359	69.145	1.455.495
2025	12.631	70.956	1.484.172
2026	12.909	72.814	1.513.413
2027	13.193	74.721	1.543.231
2028	13.484	76.678	1.573.636
Média	12.778	71.949	1.499.553
Total	76.668	431.694	8.997.320

PROJEÇÃO DO AUMENTO DOMICILIAR | 2023 A 2028

Localidade	Goiânia	Goiás	Brasil
2023	561.106	2.639.844	73.874.117
2024	573.465	2.708.988	75.329.612
2025	586.096	2.779.944	76.813.784
2026	599.005	2.852.758	78.327.197
2027	612.198	2.927.479	79.870.428
2028	625.682	3.004.158	81.444.065

Fonte: Consultoria BRAIN – Inteligência e Estratégia

2.6.1.4 – Porangatu (GO)

Em 2022 a população era de 44.317 habitantes e a densidade demográfica era de 9,18 habitantes por quilômetro quadrado. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 28 e 130 de 246. Já na comparação com municípios de todo o país, ficava nas posições 743 e 4452 de 5570. A população mensurada para 2024 foi de 45.400 habitantes.

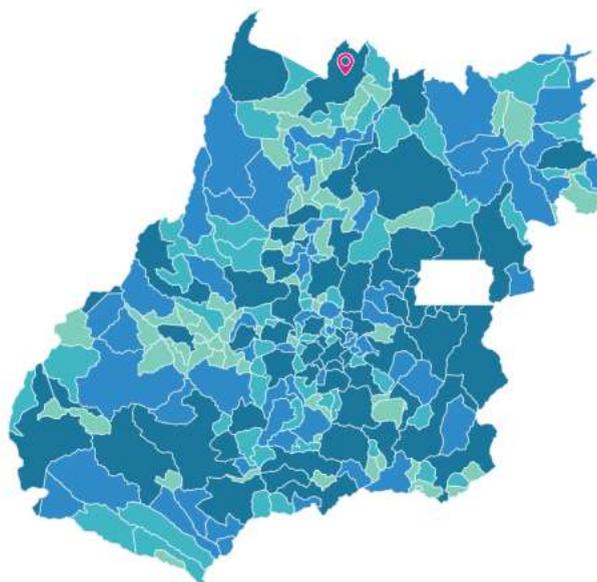
População no último censo
[2022]
44.317 pessoas

Comparando a outros municípios



Densidade demográfica
[2022]
9,18 habitante por
quilômetro quadrado

População no último censo



Legenda

Fonte: IBGE

População estimada (Unidade: pessoas)

peças



PORANGATU NO ESTADO DE GOIÁS

1º	Goiânia	1494599
2º	Aparecida de Goiânia	550925
3º	Anápolis	415847
4º	Águas Lindas de Goiás	240613
5º	Rio Verde	238025
...		
26º	Itaberaí	46943
27º	Jaraguá	46427
28º	Porangatu	45400
29º	Uruaçu	44150
30º	Santa Helena de Goiás	39481
...		
242º	São João da Paraúna	1807

NO BRASIL

1º	São Paulo - SP	11895578
2º	Rio de Janeiro - RJ	6729894
3º	Brasília - DF	2982818
4º	Fortaleza - CE	2574412
5º	Salvador - BA	2568928
...		
747º	Marataízes - ES	45418
748º	Serrana - SP	45408
749º	Porangatu - GO	45400
750º	Autazes - AM	45328
751º	Itararé - SP	45327
...		
5566º	Nova Castilho - SP	1074
5567º	Araguainha - MT	1006

Economia

Em 2021 o PIB per capita era de R\$ 31.180,63. Na comparação com outros municípios do estado, ficava nas posições 121 de 246 entre os municípios do estado e na 2036 de 5570 entre todos os municípios. Já o percentual de receitas externas em 2023 era de 74,45%, o que o colocava na posição 162 de 246 entre os municípios do estado e na 4348 de 5570. Em 2023, o total de receitas realizadas foi de R\$ 235.377.891,21 (x1000) e o total de despesas empenhadas foi de R\$ 246.332.452,1 (x1000). Isso deixa o município nas posições 20 e 19 de 246 entre os municípios do estado e na 728 e 670 de 5570 entre todos os municípios.

O PIB atual da cidade é de cerca de R\$ 1 bilhão de reais, sendo que 51,2% do valor adicionado advém dos serviços, na sequência aparecem as participações da administração pública (23,7%), da agropecuária (23,7%) e da indústria (7,5%). A cidade tem vivenciado um notável crescimento nos últimos anos, de acordo com os dados divulgados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Esse crescimento está diretamente relacionado ao aumento de novos empreendimentos imobiliários, chegada de novas redes de lojas e franquias, e o desenvolvimento da indústria local.

2.6.2 – Elevadas Taxas de Juros

O impacto das taxas de juros na economia brasileira é significativo e transcende os produtos financeiros. As taxas de juros afetam o poder de compra e as decisões de investimento. Elas influenciam diretamente o custo do crédito para empresas e consumidores, bem como as oportunidades de aplicação de recursos. Investimentos e financiamentos são diretamente afetados pelas variações das taxas, o que requer vigilância constante dos índices

A taxa básica de juros, Selic, é uma ferramenta central na política monetária brasileira. Decidida a cada 45 dias pelos membros do Copom, ela impacta diversos setores, influenciando desde os juros cobrados em empréstimos até os rendimentos de investimentos.

As taxas de juros em 2025 estão sendo revisadas para o alto. O Comitê de Política Monetária do Banco Central do Brasil avalia uma taxa de juros de 13,25% ao ano¹⁵. As estimativas para a taxa básica de juros em 2025 foram a 12,63%². Analistas do Itaú BBA projetam que a taxa Selic deve atingir 15,00% ao ano até o fim do ciclo⁴. O centro da meta oficial para a inflação é de 3,00%, com margem de tolerância de 1,5 ponto percentual³.

O Banco Central utiliza a Selic como instrumento para controlar a inflação, ajustando-a conforme a necessidade de conter ou estimular a economia. Selic mais elevada tende a encarecer o crédito e desacelerar o consumo, impactando diretamente a demanda por bens e serviços, o que, por sua vez, pode contribuir para conter a inflação.

A trajetória da elevação da taxa básica de juros no Brasil a partir de 2020 até 2022 é marcada mundialmente pela crise da Covid-19 e pela guerra decorrente da invasão da Ucrânia pela Rússia. Economicamente, a crise e seu gerenciamento implicaram redução e transtornos do lado da oferta, além de quedas de renda e da demanda, com extremos custos sociais. Os governos reagiram aumentando seus gastos com grau variável de presteza vindo em socorro da população, especialmente as faixas mais carentes. A demanda se recupera à frente da oferta.

Em 2019, os preços aos produtores agropecuários (IPPA/Cepea) registrou as maiores altas, terminando 2020 em 68% mais alto do que em 2019. Os patamares mais altos ocorreram ao longo de 2021: IPPA/Cepea alcançou o dobro do valor no início da série; os preços industriais ficaram cerca de 90% mais altos. Os preços aos produtores em geral (IPA) e os da indústria (IPA IND) seguiram tendências similares, porém, algo mais moderadas.

Os índices de preços aos consumidores, tanto só de alimentos (IPCA AL) como o geral (considerando-se todos os bens e serviços de consumo: IPCA), também cresceram, se bem que, como de costume, a taxas bem menores do que os preços aos produtores.

Os alimentos terminaram 2020 perto de 20% mais caros do que no começo de 2019 e encerraram 2022 em torno de 40% maiores. O IPCA geral estava cerca de 7% mais alto no fim de 2020, 27% um ano depois e nesse nível permaneceu até o final de 2022.

Já em 2023, a inflação, medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), encerrou em 4,5%, o que representa melhora considerável em relação a 2022, quando a inflação foi de 5,8%.

Entre os fatores que possibilitaram esses cortes na Selic, é preciso salientar: a inflação corrente sob controle – com destaque para o começo da desaceleração dos preços de Serviços, a desaceleração dos núcleos de inflação e a queda no índice de difusão–, bem como a convergência, ainda que parcial, das expectativas de inflação para a meta.

Home > Política monetária > Comitê de Política Monetária (Copom) > Histórico das Taxas de Juros							
Reunião			Período de vigência	Meta Selic	TBAN	Taxa Selic	
nº	data	viés (1)		% a.a. (2)(4)	% a.m. (3)(4)	% (5)	% a.a. (6)
268ª	29/01/2025	n/a	30/01/2025 -	13,25	n/a		
267ª	11/12/2024	n/a	12/12/2024 - 29/01/2025	12,25	n/a	1,51	12,15
266ª	06/11/2024	n/a	07/11/2024 - 11/12/2024	11,25	n/a	0,97	11,15
265ª	18/09/2024	n/a	19/09/2024 - 06/11/2024	10,75	n/a	1,42	10,65
264ª	31/07/2024	n/a	01/08/2024 - 18/09/2024	10,50	n/a	1,38	10,40
263ª	19/06/2024	n/a	20/06/2024 - 31/07/2024	10,50	n/a	1,18	10,40
262ª	08/05/2024	n/a	09/05/2024 - 19/06/2024	10,50	n/a	1,15	10,40
261ª	20/03/2024	n/a	21/03/2024 - 08/05/2024	10,75	n/a	1,33	10,65
260ª	31/01/2024	n/a	01/02/2024 - 20/03/2024	11,25	n/a	1,39	11,15
259ª	13/12/2023	n/a	14/12/2023 - 31/01/2024	11,75	n/a	1,45	11,65

2.6.3 – Crédito no Brasil

O volume de consultas realizadas pelo setor financeiro no Brasil teve queda de -5,71% em dezembro de 2024 em relação a dezembro de 2023. Na passagem de novembro para dezembro, o número caiu -8,47%. É o que mostra o Indicador de Demanda por Crédito da Confederação Nacional de Dirigentes Lojistas (CNDL (<https://site.cndl.org.br/>)) e do Serviço de Proteção ao Crédito (SPC Brasil).

“O Indicador reflete um cenário de cautela por parte dos consumidores, com uma queda na busca por crédito em comparação com o ano anterior. A alta taxa de inadimplência e a reincidência no atraso de pagamentos sugerem que muitos consumidores estão enfrentando dificuldades financeiras, o que pode estar impactando a demanda por novos empréstimos e financiamentos. Além disso, os juros mais elevados encarecem o crédito, reduzindo sua demanda no mercado.”, destaca o presidente da CNDL, José César da Costa.

O estudo mostra que 34,2% dos consumidores possuíam alguma restrição no CPF durante a consulta. Do total de pessoas que buscaram crédito, apenas 1,5% efetivamente contrataram algum serviço financeiro.

A cautela no consumo, as elevadas taxas de juros praticadas e o endurecimento das exigências bancárias para concessão de novos empréstimos, em face da Resolução CMN nº 4.966/2021², tornam a tomada de crédito novo ou mesmo a renovação de limites de crédito como um dos maiores desafios para o empresário brasileiro neste ano de 2025.

2.6.4 – O Agronegócio no Brasil

2.6.4.1 – Panorama

Nos últimos 40 anos a produção agropecuária brasileira se desenvolveu de tal forma que o Brasil será o grande fornecedor de alimentos do futuro.

Temos, hoje, uma agricultura adaptada às regiões tropicais e uma legião de produtores rurais conscientes de suas responsabilidades com o meio ambiente aliadas à produção de alimentos. Essas pessoas compõem o setor produtivo mais moderno do mundo, que vem transformando a economia brasileira.

Produzindo cada vez mais, o Agro brasileiro reduziu drasticamente o preço da alimentação, melhorando a saúde e qualidade de vida da população urbana, liberando seu poder de compra para bens produzidos pela indústria e pelo setor de serviços.

Produzindo excedentes cada vez maiores, o agro expandiu suas vendas para o mundo, conquistou novos mercados, gerando superávits cambiais que libertam a economia brasileira.

O efeito transformador da revolução agrícola dos últimos 40 anos é certamente o fato mais importante da história econômica recente do Brasil e continua abrindo perspectivas para o desenvolvimento futuro do país.

Por conta disso, o Brasil consolidou sua posição como um dos principais players do mercado global de produção e exportação de alimentos. Para se ter uma ideia, de acordo com a Empresa Brasileira

² As novas regras de provisionamento bancário entraram em vigor no Brasil em 1º de janeiro de 2025, introduzidas pela Resolução CMN nº 4.966/2021. Mudam a forma como os bancos avaliam e gerenciam riscos creditícios, baseiam as provisões em perdas esperadas, não apenas em perdas já ocorridas, além de terem introduzido provisões adicionais para perdas esperadas, se houver maior risco. Essas mudanças afetam todas as instituições financeiras e impactam diretamente a gestão de crédito pelos bancos e suas estratégias de negociação com os devedores.

de Pesquisa Agropecuária (Embrapa), em 1977, o país produzia cerca de 46 milhões de toneladas de grãos.

A Companhia Nacional de Abastecimento (Conab) estima safra 2023/24 que o país produziu próximo de 296 milhões de toneladas de grãos. Isso significa que nos últimos 40 anos, o Brasil aumentou sua produção de grãos em mais de 500%. No entanto, este número representa 24 milhões de toneladas a menos que a safra 2022/2023.

Além de reforçar a posição do país no ranking de produção mundial de alimentos, esses dados indicam que investir em conhecimento, inovações e tecnologias no campo, é a solução ideal para superar desafios e aumentar a produtividade do agricultor.

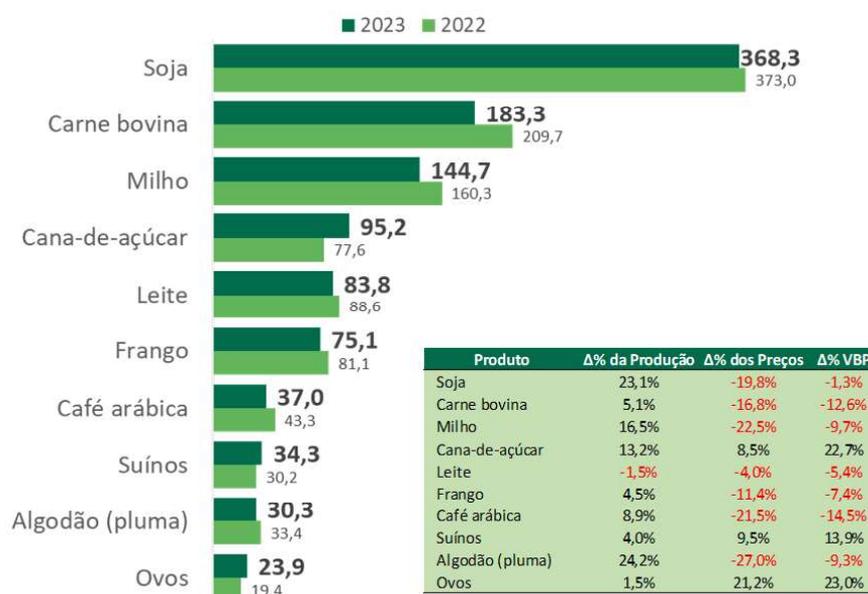
➤ Agronegócio Brasileiro

- O Brasil é um dos maiores produtores de alimentos do mundo, com potencial para ser o maior produtor mundial;
- Além do clima, o Brasil apresenta quantidade de água considerável e potencial de mais áreas agricultáveis (utiliza-se apenas 7,3% dessas áreas);
- O agronegócio tem sido reconhecido como um vetor crucial do crescimento econômico brasileiro. Em 2022, a soma de bens e serviços gerados no agronegócio chegou a R\$ 2,54 trilhões ou 25% do PIB brasileiro. Dentre os segmentos, a maior parcela é do ramo agrícola, que corresponde a 72,2% desse valor (R\$ 1,836 trilhão), a pecuária corresponde a 27,8%, ou R\$ 705,36 bilhões.
- O Valor Bruto da Produção (VBP) Agropecuária alcançou R\$ 1,252 trilhão em 2023, dos quais R\$ 851,96 bilhões na produção agrícola e R\$ 400,54 no segmento pecuário -, o que representa uma queda de 2,6% frente a 2022.
- Em relação ao PIB do agronegócio, 68% referem-se a agricultura, enquanto 32% para pecuária;
- O setor absorve praticamente 1 de cada 3 trabalhadores brasileiros. Até o terceiro trimestre de 2023, 26,8% (28,46 milhões) do total de 106,16 milhões de trabalhadores brasileiros eram do agronegócio. Desses 28,46 milhões, 8,39 milhões (29,5%) desenvolviam atividades de agropecuárias primárias, 9,97 milhões (35%) nos agros

serviços, 4,49 milhões (15,8%) na agroindústria e 5,30 milhões no autoconsumo (18,6%), por fim, 307 mil trabalhadores no setor de insumos (1,1%).

- o Como revela a figura a seguir, a soja em grão é o carro-chefe da produção agropecuária brasileira, com faturamento de R\$ 368,34 bilhões. O segundo lugar no ranking do VBP da agropecuária brasileira é ocupado pela pecuária de corte, com R\$ 183,31 bilhões, em 2023. O terceiro maior VBP é o do milho, com R\$ 144,74 bilhões, seguido da cana-de-açúcar (R\$ 95,18 bilhões) e da pecuária de leite (R\$ 83,84 bilhões). A carne de frango (R\$ 75,13 bilhões) aparece em sexto lugar, seguido do café arábica, R\$ 37,03 bilhões e da carne suína com R\$ 34,35 bilhões.

Comparativo 2023 – 2022 dos 10 principais produtos do VBP da agropecuária (R\$ bilhões)



- o Quanto ao comércio internacional, 49% das exportações brasileiras, em 2023, foram de produtos do agronegócio. Também há forte contribuição do agronegócio para o desempenho da economia brasileira. Isso fica evidente na figura 2 a seguir que revela que desde 2010 o superávit comercial do agronegócio brasileiro tem mais que superado o déficit comercial dos demais setores da economia brasileira, e garantido sucessivos superávits à Balança Comercial Brasileira.
- o Atualmente, o Brasil é o terceiro maior exportador mundial de produtos agropecuários, aproximadamente USD 150,1 bilhões, atrás apenas da União Europeia e Estados Unidos (TradeMap, ITC, 2023).

- Além disso, o volume das exportações de produtos agropecuários cresceu 21,2% e suas receitas em dólar 7,3% em 2023, quando comparado ao ano anterior. Só para a China, o crescimento foi de 57,2% em volume, e 19,3% em receita (TradeMap, ITC, 2023).

	Soja	Café	Suco de Laranja	Açúcar	Carne de Frango	Carne Bovina
Produção	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	2º MAIOR PRODUTOR MUNDIAL	2º MAIOR PRODUTOR MUNDIAL
Exportação	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL	MAIOR EXPORTADOR MUNDIAL				
Share Mundial (exportação)	58,2%	30,8%	75,8%	48,2%	35,5%	24,6%

Fonte: CNA

2.6.4.2 - O agronegócio brasileiro em números

VALOR BRUTO DA PRODUÇÃO BRASILEIRA – LAVOURAS E PECUÁRIA

Valores em bilhões R\$*					
LAVOURAS	2022	2023	2024**	variação	
				2023/22	2024/23
Soja	323,80	331,51	265,97	2,4%	-19,8%
Milho	142,34	140,64	125,52	-1,2%	-10,8%
Cana-de-açúcar	95,06	112,60	114,60	18,5%	1,8%
Café	53,52	48,90	57,24	-8,6%	17,1%
Laranja	16,68	20,45	31,96	22,6%	56,3%
Algodão	33,13	30,09	31,51	-9,2%	4,7%
Arroz	16,22	20,10	24,48	23,9%	21,8%
Banana	15,11	17,36	22,73	14,9%	30,9%
Tomate	14,34	17,66	19,66	23,2%	11,3%
Mandioca	13,93	20,03	18,86	43,8%	-5,9%
Feijão	14,73	14,80	17,50	0,5%	18,2%
Batata - inglesa	10,79	10,65	15,37	-1,3%	44,4%
Trigo	17,68	10,31	12,11	-41,7%	17,5%
Uva	6,24	7,56	7,28	21,2%	-3,6%
Cacau	3,15	4,07	6,48	29,3%	59,2%
Amendoim	3,40	4,33	4,44	27,3%	2,6%
Mamona	0,12	0,10	0,11	-14,5%	8,0%
LAVOURAS	780,23	811,17	775,82	4,0%	-4,36%
Bovinos	147,73	140,88	132,50	-4,6%	-6,0%
Frango	92,98	89,84	98,11	-3,4%	9,2%
Leite	56,19	62,98	60,32	12,1%	-4,2%
Suínos	30,98	34,01	56,25	9,8%	65,4%
Ovos	20,00	24,41	24,24	22,0%	-0,7%
PECUÁRIA	347,88	352,12	371,42	1,2%	5,5%
VBP TOTAL	1.128,12	1.163,28	1.147,24	3,1%	-1,4%

Ranking dos Estados no VBP

Valores em bilhões R\$*

Ranking	ESTADOS (10 maiores VBP)	2024
1º	São Paulo	R\$158,53
2º	Mato Grosso	R\$150,57
3º	Paraná	R\$130,48
4º	Minas Gerais	R\$125,12
5º	Rio Grande do Sul	R\$108,37
6º	Goiás	R\$93,02
7º	Mato Grosso do Sul	R\$61,14
8º	Santa Catarina	R\$50,48
9º	Bahia	R\$47,51
10º	Pará	R\$31,67

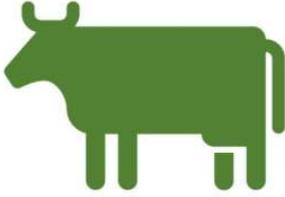
Fonte: CGPOP/DAEP/SPA/MAPA

Pecuária

Efetivos da Pecuária e Produtos da Pecuária (atualizada pela PPM final de cada ano, em referência ao ano imediatamente anterior)

Total dos efetivos e produção de origem animal - Brasil - 2022

Efetivo e produção	Total Brasil	Varição Anual (%)
Bovinos (cabeças)	234.352.649	4,3%
Bubalinos (cabeças)	1.598.268	3,0%
Equinos (cabeças)	5.834.544	0,9%
Suínos - total (cabeças)	44.393.930	4,3%
Matrizes de suínos (cabeças)	4.983.937	0,5%
Caprinos (cabeças)	12.366.233	3,9%
Ovinos (cabeças)	21.514.274	4,7%
Galináceos - total (cabeças)	1.586.047.875	3,8%
Galinhas (cabeças)	259.452.999	2,4%
Codornas (cabeças)	14.028.550	-8,2%
Leite (Mil litros)	34.609.218	-1,6%
Ovos de galinha (Mil dúzias)	4.886.564	1,3%
Ovos de codorna (Mil dúzias)	229.194	-15,8%
Mel de abelha (Quilogramas)	60.966.305	9,5%
Casulos do bicho-da-seda	1.806.675	-18,3%
Lã (Quilogramas)	8.884.395	7,1%
Camarão (Quilogramas)	113.300.618	5,9%
Larvas e pós-larvas de camarão	19.422.007	26,6%
Ostras, vieiras e mexilhões	8.739.136	-22,0%
Sementes de moluscos (Milheiros)	65.441	44,5%
Alevinos (Milheiros)	1.402.233	-3,1%
Total peixes (kg)	617.336.557	6,0%



Fonte: IBGE, Diretoria de Pesquisas, Coordenação de Agropecuária, Pesquisa da Pecuária Municipal 2022

Agricultura

Principais estados produtores de grãos em 2024*:

1	MT	84,3	milhões t
2	RS	40,1	milhões t
3	PR	40,1	milhões t
4	GO	28,0	milhões t
5	MS	23,6	milhões t
6	MG	16,6	milhões t
7	BA	11,6	milhões t
8	SP	9,3	milhões t
9	TO	7,4	milhões t
10	MA	7,2	milhões t

Fonte: Conab. *estimativa abril/2024

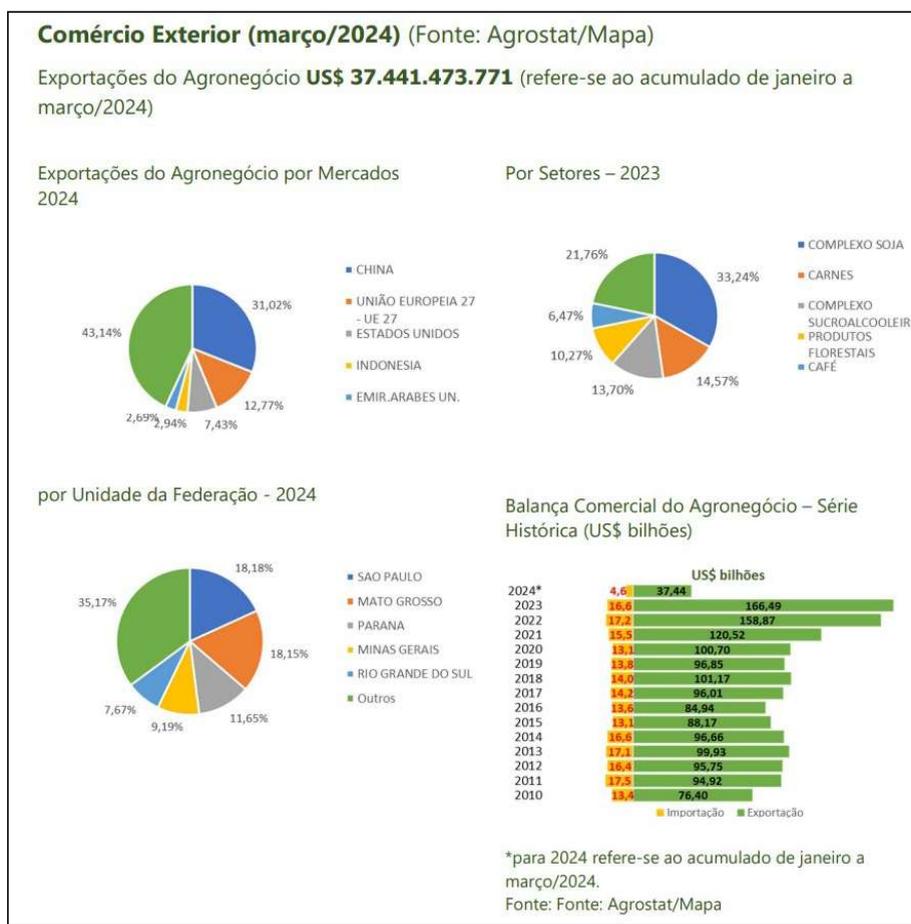


REGIÃO/UF	ÁREA (Em mil ha)			PRODUTIVIDADE (Em kg/ha)			PRODUÇÃO (Em mil t)		
	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %	Safra 22/23	Safra 23/24	VAR. %
	(a)	(b)	(b/a)	(c)	(d)	(d/c)	(e)	(f)	(f/e)
NORTE	4.791,3	5.045,5	5,3	3.500	3.332	(4,8)	16.768,0	16.809,7	0,2
RR	146,7	165,9	13,1	3.389	3.465	2,2	497,1	574,8	15,6
RO	947,8	1.014,0	7,0	3.965	3.834	(3,3)	3.757,6	3.887,3	3,5
AC	63,9	59,9	(6,3)	3.003	2.893	(3,7)	191,9	173,3	(9,7)
AM	19,8	22,5	13,6	2.783	2.818	1,3	55,1	63,4	15,1
AP	12,4	12,1	(2,4)	1.968	1.950	(0,9)	24,4	23,6	(3,3)
PA	1.587,4	1.626,5	2,5	2.916	2.886	(1,0)	4.629,0	4.694,3	1,4
TO	2.013,3	2.144,6	6,5	3.781	3.447	(8,8)	7.612,9	7.393,0	(2,9)
NORDESTE	9.528,5	9.691,3	1,7	3.114	2.843	(8,7)	29.673,0	27.552,9	(7,1)
MA	1.900,0	1.987,0	4,6	3.875	3.643	(6,0)	7.361,8	7.237,7	(1,7)
PI	1.925,6	1.918,0	(0,4)	3.531	3.378	(4,3)	6.799,7	6.479,8	(4,7)
CE	954,4	974,0	2,1	488	726	48,9	465,4	707,0	51,9
RN	99,0	112,5	13,6	566	532	(6,0)	56,0	59,8	6,8
PB	219,3	221,6	1,0	696	551	(20,8)	152,6	122,2	(19,9)
PE	387,0	411,6	6,4	773	563	(27,1)	299,2	231,9	(22,5)
AL	96,7	100,2	3,6	2.041	1.496	(26,7)	197,4	149,9	(24,1)
SE	189,2	191,2	1,1	4.963	5.132	3,4	939,0	981,2	4,5
BA	3.757,3	3.775,2	0,5	3.567	3.068	(14,0)	13.401,9	11.583,4	(13,6)
CENTRO-OESTE	34.812,1	34.495,9	(0,9)	4.667	3.962	(15,1)	162.468,4	136.685,1	(15,9)
MT	21.210,6	20.999,8	(1,0)	4.761	4.015	(15,7)	100.980,2	84.310,8	(16,5)
MS	6.320,4	6.362,8	0,7	4.438	3.702	(16,6)	28.050,4	23.554,2	(16,0)
GO	7.102,6	6.953,9	(2,1)	4.593	4.027	(12,3)	32.619,1	28.005,3	(14,1)
DF	178,5	179,4	0,5	4.587	4.542	(1,0)	818,7	814,8	(0,5)
SUDESTE	6.987,2	6.935,0	(0,7)	4.328	3.737	(13,7)	30.238,4	25.912,8	(14,3)
MG	4.342,9	4.289,6	(1,2)	4.306	3.865	(10,3)	18.702,4	16.579,0	(11,4)
ES	24,3	23,0	(5,3)	2.477	2.439	(1,5)	60,2	56,1	(6,8)
RJ	3,2	2,8	(12,5)	3.313	3.321	0,3	10,6	9,3	(12,3)
SP	2.616,8	2.619,6	0,1	4.381	3.538	(19,2)	11.465,2	9.268,4	(19,2)
SUL	22.427,5	22.366,8	(0,3)	3.597	3.895	8,3	80.663,9	87.111,8	8,0
PR	10.744,9	10.595,2	(1,4)	4.285	3.781	(11,7)	46.037,2	40.064,7	(13,0)
SC	1.383,9	1.430,9	3,4	5.091	4.864	(4,5)	7.045,7	6.959,4	(1,2)
RS	10.298,7	10.340,7	0,4	2.678	3.877	44,8	27.581,0	40.087,7	45,3
NORTE/NORDESTE	14.319,8	14.736,8	2,9	3.243	3.010	(7,2)	46.441,0	44.362,6	(4,5)
CENTRO-SUL	64.226,8	63.797,7	(0,7)	4.256	3.914	(8,0)	273.370,7	249.709,7	(8,7)
BRASIL	78.546,6	78.534,5	-	4.072	3.744	(8,0)	319.811,7	294.072,3	(8,0)

Brasil - GRÃOS (Fonte:Conab)

Área plantada		
Safra 2021/22	74,6	milhões de hectares
Safra 2022/23	78,5	milhões de hectares
Safra 2023/24	78,5	milhões de hectares*
Safr de grãos		
Safra 2021/22	272,6	milhões de toneladas
Safra 2022/23	319,8	milhões de toneladas
Safra 2023/24	294,1	milhões de toneladas*
Produtividade		
Safra 2021/22	3,7	t/hectare
Safra 2022/23	4,1	t/hectare
Safra 2023/24	3,7	t/hectare*

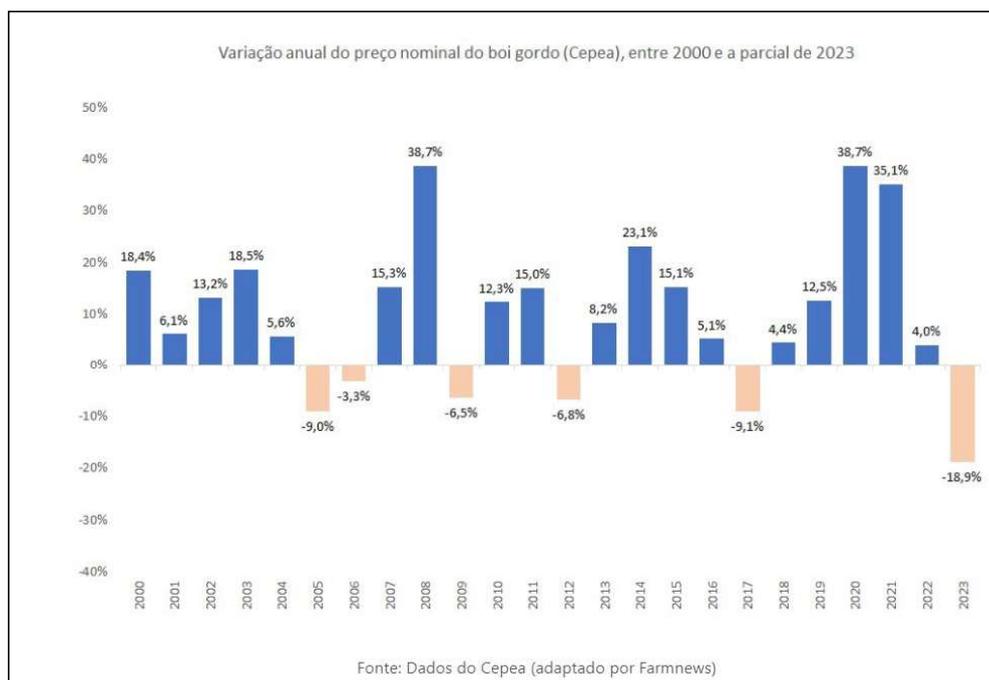
* (estimativa)



PREÇOS DE SOJA ÚLTIMOS 10 ANOS POR SACA 60 KG (REF. PARANÁ) – FONTE CEPEA

Data	À vista R\$	À vista US\$
2014	63,72	27,27
2015	68,34	20,57
2016	77,43	22,40
2017	66,20	20,74
2018	78,55	21,53
2019	76,79	19,46
2020	115,86	22,31
2021	165,60	30,73
2022	184,40	35,79
2023	143,39	28,67
2024	116,75	23,66

VARIAÇÃO ANUAL DE PREÇO NOMINAL DO BOI GORDO – 2020 A 2023



2.6.4.3 - O papel do Brasil no crescimento da produção de alimentos até 2030

O Brasil continuará sendo um dos principais fornecedores mundiais de alimentos, incluindo carne bovina, e tenderá a aumentar sua produção, mesmo com um ritmo menor do crescimento da

demanda chinesa, ou até com a própria China qualificando novos fornecedores para diminuir sua dependência do Brasil.

Também, o Brasil continuará dominando o mercado mundial de soja, ao lado dos Estados Unidos. A produção brasileira poderá crescer 17% e as exportações aumentarão no mesmo ritmo. Até 2030, o Brasil deverá representar 50% das exportações totais de soja. A China importa mais de dois terços do total mundial.

2.6.4.4 - O papel da América Latina no crescimento da produção de alimentos de até 2030

A produção agrícola crescerá em toda a América Latina, mas o maior player do agronegócio na região continuará sendo o Brasil. A produção agrícola latino-americana crescerá 14% nos próximos dez anos, e valor líquido das exportações da região crescerá 31%, segundo os estudos. Mas esse crescimento, apesar de relevante, equivalerá a pouco mais da metade da taxa alcançada no período de 2011-2020.

Até 2030, a América Latina continuará a ampliar a sua participação no mercado mundial, sendo responsável por:

- 63% das exportações mundiais de soja,
- 56% das exportações de açúcar,
- 44% das exportações de pescado,
- 42% das exportações de carne bovina
- 33% das exportações de frangos.

2.6.4.5 - A questão ambiental e a produção de alimentos.

A maior questão que o agronegócio no mundo, e especialmente no Brasil, terá de lidar nos próximos anos é a questão do impacto ambiental da agropecuária. O aumento esperado da produção agrícola pode se dar sem desmatamento, visto que 87% dela virá do aumento da produtividade, e apenas 6% da expansão do uso da terra, o que é muito positivo quando se fala de alimentar um planeta que terá 8,5 bilhões de habitantes.

Entretanto, as emissões globais de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da agropecuária deverão aumentar 4% nos próximos dez anos, com a pecuária respondendo com mais de 80% desse crescimento.

O desafio do agronegócio será tentar reduzir essas emissões onde for possível, e tentar compensá-las, por exemplo, plantando mais árvores ou ajudando a preservar a vegetação nativa, onde não for.

2.6.4.6 – Principais desafios enfrentados pelo agronegócio no Brasil

- Fatores Climáticos;
- Altos custos de produção;
- Oscilações de câmbio;
- Oscilações de preços de venda, com momentos em que há cotações com valores inferiores aos custos;
- Defasagem logística e insuficiência de capacidade de armazenagem;
- Insuficiência de crédito e altas taxas de juros;
- Impacto ambiental;
- Carga Tributária;
- Sistema Elétrico;
- Mão de obra;
- Ocorrência de Guerras, que podem gerar insuficiência de insumos; e
- Concentração de grandes centros ou players compradores.

3. O PLANO de recuperação judicial

3.1. Motivos da crise

Os problemas financeiros do Grupo Valadares se iniciam em 2020, em plena pandemia, quando vendem a Fazenda Canã e, concomitantemente, adquirem duas novas áreas. O comprador não honra o negócio com a Canã e contratualmente são obrigados a devolver o valor da entrada, acrescido de um “ágil”, para terem a posse novamente do imóvel sem discussão judicial, o que os obriga a vender o rebanho disponível a qualquer preço e ainda buscar recursos do giro nas empresas, para pagar os compromissos assumidos com a compra das novas fazendas.

Sendo sempre fundamental manter o bom nome, optaram em buscar recursos onerosos junto a terceiros para honrar os compromissos, formar as novas áreas e repor o rebanho vendido. Entretanto, não contavam, assim como todo cidadão brasileiro, com o impacto da pandemia de Covid-19 sobre economia e, por consequência, sobre o caixa das empresas, que desde então, operaram no prejuízo, como é possível constatar no quadro abaixo.

Resultado Líquido	2021	2022	2023	2024
Só Cimento	R\$ 60.362,31	R\$ 6.451,50	- R\$ 257.127,64	- R\$ 774.348,98
Valadares	R\$ 18.221,97	- R\$ 132.651,26	- R\$ 132.571,50	- R\$ 928.426,81
Consolidado	R\$ 78.584,28	- R\$ 126.199,76	- R\$ 389.699,14	- R\$ 1.702.775,79

Fonte: DREs juntados

No âmbito do agronegócio, o cenário de crise é agravado pelos seguintes fatores:

- 1) *Instabilidade no preço das commodities - devido à importância das exportações para o setor, os produtores rurais ficam expostos ao mercado externo de commodities, que é altamente volátil e sujeito a flutuações cambiais. Especificamente no período abrangido pelos anos de 2021 até o presente ano de 2024, houve uma queda significativa nos valores das commodities: (i) a arroba do boi caiu em média 45% no período de 2021 a 2024, tendo alcançado o preço de R\$ 337,99 na arroba e despencado para R\$ 180,51; (ii) a saca de soja passou de R\$ 180,00 em média no ano de 2022 para R\$ 112,00 em média na safra 2023/2024, o que importa em uma redução de 40% (quarenta por cento) no período em comento; (iii) o preço do milho teve também uma queda acentuada entre o ano de 2021 e 2024, acumulando uma perda próxima de 50% nesse período; circunstâncias de diminuição dos preços da commodities, especialmente a queda acentuada do preço da arroba do boi (foco principal da atividade do grupo), que impactaram significativamente o fluxo de caixa do Grupo Valadares, dificultando o pagamento de suas obrigações;*
- 2) *Aumento nos preços dos insumos – a cada nova safra, os insumos essenciais (fertilizantes, defensivos e semente) para as plantações e cultivos no setor agropecuário têm aumentos superiores à inflação, frequentemente superando os reajustes nos preços dos produtos comercializados pelo produtor rural, sendo que, em alguns momentos, os produtores rurais nem conseguem cobrir os custos de produção por hectare, ou o custo com o rebanho bovino, com o preço de venda de seus produtos, situação que tem sido denominada no meio rural da crise dos insumos agrícolas, o que foi agravado com o início da Guerra da Ucrânia em 2022.*
- 3) *Instabilidade climática e recorrentes quebras de safra – A natureza desempenha um papel crucial nas crises do setor primário, que há décadas enfrenta variações. Um ano de produção pecuária ou de safra recorde pode ser seguido por uma quebra total da produção agropastoril, forçando os produtores a recorrerem a novos empréstimos para cobrir os prejuízos.*

Com todas as dificuldades decorrentes da baixíssima rentabilidade da atividade, quando não operaram no prejuízo, o espiral do endividamento oneroso junto a terceiros acelerou a partir de 2022. Em todo o ano de 2021, para ilustrar, foram pagos de juros R\$ 39.942,26, enquanto entre janeiro de 2022 e outubro de 2024 foram pagos R\$ 8.838.833,50, ou seja, uma média anual de R\$ 3.120.000,00 desembolsados com juros (relatório em anexo).

Em 2024, a situação do Grupo Valadares se agrava mais ainda. Até meados do ano, a arroba do boi estava em baixa histórica, porém o Grupo, para atender demanda de seus credores, se vê obrigado a vender boa parte do rebanho, mesmo com prejuízo. Hoje, no momento de reposição do rebanho, ocorre inesperada valorização da arroba, exigindo esforço financeiro inexistente, uma vez que não

há mais disponibilidade de crédito junto aos Bancos, para manutenção da atividade pecuária nos mesmos níveis históricos, levando a ruptura financeira de sua capacidade de pagamento.

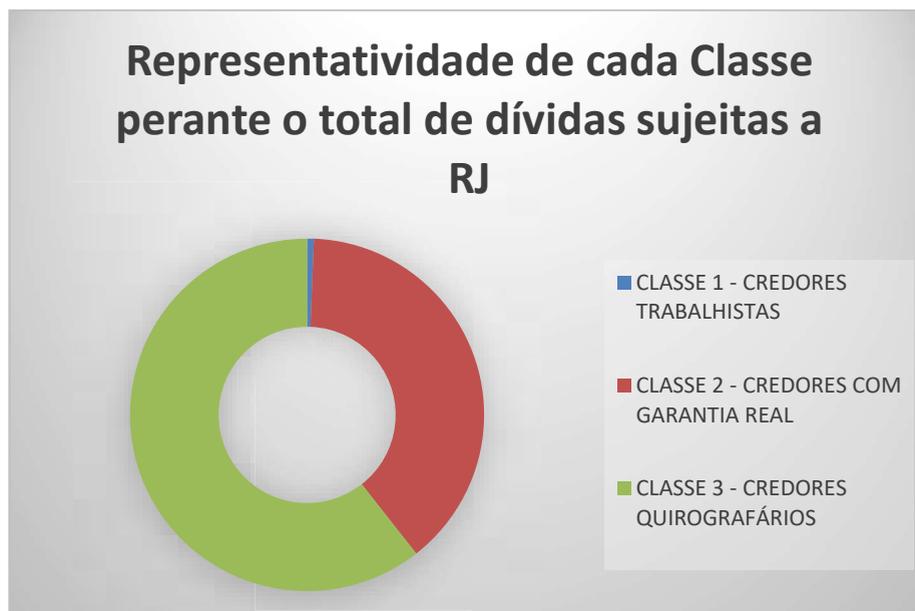
Se não bastasse o esforço extra de caixa para reposição, a compra de gado neste momento foi interrompida pelos frigoríficos, com poucas explicações. Acredita-se que estão fazendo movimento para forçar a redução novamente do preço da arroba.

Este conjunto de variáveis externas, “não controláveis”, principalmente nos últimos anos, trouxe então graves consequências aos RECUPERANDOS que serão apresentados ao longo deste plano, principalmente no que tange a situação de endividamento e margens dos negócios, o que afetou diretamente a viabilidade das operações trazendo assim expressivos prejuízos. Desta forma, diante desta grave crise em que o Grupo Valadares se encontra, não vendo outra alternativa, recorreu a proteção jurídica proporcionada pelo processo de recuperação judicial, a fim de buscar uma oportunidade para reestruturação e revitalização das suas atividades agropecuárias e empresariais, as quais precisam ser mantidas, principalmente por ser a atividade principal da família, bem como por desempenhar papel crucial na economia local em que as fazendas e empresas estão situados, além de participarem de um complexo que é responsável por parte da segurança alimentar e geração de empregos do nosso país.

3.2. Primeira relação de credores

A relação de credores encontra-se assim dividida:

Classe I – Credores Trabalhistas	Total de R\$	R\$	750.000,00
Classe II – Credores com Garantia Real	Total de R\$	R\$	47.346.500,00
Classe III – Credores Quirografários	Total de R\$	R\$	73.869.126,28
Classe IV – Credores ME e EPP	Total de R\$	R\$	0,00
	TOTAL GERAL	R\$	121.965.626,28



Este quadro pode ser alterado com a apresentação da segunda relação de credores elaborada pelo Administrador Judicial ou, ainda, após julgadas possíveis impugnações ou habilitações retardatárias na publicação do Quadro Geral de Credores, como dita a Lei 11.101/2005.

Sobrevindo qualquer novo credor sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial ou mesmo ocorrendo acréscimos aos valores ora listados por decisão judicial ou na hipótese de credores aderentes, todos serão acomodados no fluxo de caixa projetado, mantidas as condições de pagamento estabelecidas, aprovadas pelos credores e homologadas pelo juízo do processo.

Sobrevindo eventual credor classe IV, não identificado no momento do protocolo do pedido recuperacional, estará sujeito as condições gerais de pagamento previstos para a classe III – Credores Quirografários.

Qualquer novo credor, desta forma, estará sujeito as condições gerais de pagamento previstos na respectiva classe e seu pagamento se iniciará quando os RECUPERANDOS forem intimados da decisão de habilitação/impugnação, respeitado os prazos de carência e pagamento aprovados.

3.3. Plano de reestruturação operacional

O cenário recuperacional do Grupo Valadares é uma típica fotografia do agronegócio brasileiro nos dias atuais, considerando que 72% (setenta e dois por cento) de sua receita vem do agro: requerentes tecnificados, com tradição na atividade há décadas, porém atropelados por uma tempestade perfeita de fatores incontrolláveis, como demonstrado nas razões da crise.

É fato que medidas de ajustes operacionais são sempre necessárias, tanto que foram, estão e serão tomadas pelos RECUPERANDOS como abaixo apresentadas, porém seu soerguimento está fundado na **manutenção da posse dos bens arrolados como essenciais** na petição inicial do pedido de recuperação judicial e no **reperfilamento do endividamento existente**, nos termos apresentados no item “plano de reestruturação financeira”, na sequência.:

- a) O Grupo Valadares, sejam através das empresas, seja pelas operações rurais, estão passando por uma minuciosa revisão em seus processos buscando redução de custos fixos e variáveis, em possíveis margens existentes, em especial nos centros de custos com comercial, logístico e administrativo. Para esta ação já foi estabelecida parceria com o Sebrae, que através de consultores estão revisando todos os procedimentos operacionais das lojas, possibilitando aos empresários focarem na revisão das operações do agro;
- b) Ampliação dos preceitos de controladoria, gerenciando e buscando novos modelos que possam atender expectativas e segurança das informações para as devidas tomadas de decisões de forma assertiva;
- c) Implantação futura de um sistema de *Compliance*, a partir da estruturação de um Manual de Integridade e Ética;
- d) Os RECUPERANDOS irão arrendar as possíveis áreas viáveis, não realizar novos investimentos de abertura de áreas e concentrar todos os esforços possíveis nas áreas já consolidadas – evitando assim riscos financeiros e maior exposição de capital, que se encontra limitado/escasso;
- e) Exclusão do ciclo da “cria” na pecuária, que demanda maiores manejos, custeio e prazos para obtenção de resultados. O objetivo será fortalecer os ciclos de “recria” e “engorda”, ao ponto que a recria poderá gerar um animal com melhor relação custo x benefício para a terminação, enquanto a terminação permite melhores resultados financeiros devido ao ciclo menor. Contempla-se assim um maior volume nas operações de recria e engorda, que permitirão melhores racionalizações de custos. A estratégia a priori é concentrar a recria na Fazenda Canadá e a engorda/terminação na Fazenda Aeroporto. A venda das matrizes / fêmeas serão dedicadas a compra da recria.
- f) Finalização das tratativas de uma parceria agrícola para condução de lavoura de soja na Fazenda Tabatinga, com área disponível de 1.600 hectares. A previsão de receitas ocorrerá no ano III, visto que os 2 primeiros anos, por condições naturais do plantio em área novas, não gera resultado financeiro, sendo considerado como investimento (será feito pelo parceiro agrícola).

3.3.1. Essencialidade dos bens para o soerguimento financeiro

Dos imóveis urbanos e rurais.

O Grupo exerce, com habitualidade, a atividade comercial de venda de materiais de construção, assim como a atividade rural de produção de grãos e criação de gado. O que, por óbvio, só conseguem

desenvolver por possuírem imóveis urbanos e rurais nos quais exploram essas atividades. **Inegável, portanto, a essencialidade dos imóveis mencionados a seguir para o desenvolvimento das atividades comercial e produtiva do Grupo Valadares.** No item “Receitas Projetadas”, do laudo econômico-financeiro, fica comprovado a participação na geração de caixa de cada um dos imóveis, seja pela exploração comercial de venda de material de construção, ou na produção pecuária e agrícola, no caso das fazendas.

Estes imóveis foram oferecidos, na modalidade de alienação fiduciária, como garantia de contratos, sendo que a consolidação desses pelos credores individuais, em detrimento de toda a coletividade de credores, tornaria absolutamente inviável a continuidade da atividade do Grupo Valadares, trazendo prejuízos de ordem financeira e social.

Segue o rol dos imóveis urbanos e rurais:

IMÓVEIS URBANOS E RURAIS				
DENOMINAÇÃO DO BEM	CREDOR INDIVIDUAL	TIPO DE GARANTIA	MATRÍCULA	LOCALIDADE
Fazenda Tabatinga	Itaú Unibanco S/A Instrumento Particular de Convênio de Limite de Crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel n. 313.195178151/07042022 Cédula de Produto Rural Financeira n. 102023050023500 Cédula de Produto Rural Financeira n. 102023050032400 Cédula de Produto Rural Financeira n. 197006190304800 Cédula de Produto Rural Financeira n. 197006190628200	Alienação fiduciária	15.839	Paranatinga/MT
Fazenda Aeroporto	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Norte Brasileiro (Cédula de Crédito Bancário n. 840350/847130/100901/1007090)	Alienação fiduciária	24.727	Porangatu/GO
Terreno Urbano	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Norte Brasileiro (Cédula de Crédito Bancário n. 352245)	Alienação fiduciária	6.026	Porangatu/GO

Terreno Urbano Valadares Empresarial	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Norte Brasileiro (Cédula de Crédito Bancário n. 731427/762741)	Alienação fiduciária	356	Porangatu/GO
Terreno Urbano Valadares Empresarial	Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Norte Brasileiro (Cédula de Crédito Bancário n. 731427)	Alienação fiduciária	4.694	Porangatu/GO

Dos maquinários e veículos.

Alguns credores individuais exigiram, na modalidade fiduciária, como garantia de contratos, maquinários e veículos essenciais para as atividades desenvolvidas pelo Grupo Valadares em suas atividades agrícolas – estes ativos são indispensáveis para a execução eficiente de tarefas relacionadas ao cultivo, colheita e processamento de produtos agrícolas, elementos intrínsecos à essência da atividade empresarial do Grupo.

MAQUINÁRIOS E VEÍCULOS			
DENOMINAÇÃO DO BEM	IDENTIFICAÇÃO	CREDOR INDIVIDUAL	TIPO DE GARANTIA
Enleirador de Pedras – ERP 3500	Código Finame n. 3372220	Banco de Lage Landen Brasil (Cédula de Crédito Bancário n. 749200)	Alienação fiduciária
Grade Niveladora Controle Remoto – NVCR	Código Finame n. 0087769	Banco de Lage Landen Brasil (Cédula de Crédito Bancário n. 742633)	Alienação fiduciária
Pá Carregadeira Case W20F	-	Banco CNH Industrial Capital (Cédula de Crédito Bancário n. 2252118)	Alienação fiduciária
Trator John Deere Modelo 7230J	-	Banco John Deere (Cédula de Crédito Bancário n. 4027907/24)	Alienação fiduciária
Trator Valtra A800R	Código Finame n. 3671645	Banco de Lage Landen Brasil (Cédula de Crédito Bancário n. 734857)	Alienação fiduciária
Escavadeira Hidráulica Case CX220C	-	Banco CNH Industrial Capital	Alienação fiduciária
Empilhadeira CT Silva CPCD30-XRG2	-	Caixa Econômica Federal	Alienação fiduciária
Triturador Watanabe 2400AR	-	Banco do Brasil (Cédula Rural Pignoratícia n. 40/13536-5)	Alienação fiduciária

Toyota Hilux CD DSL 4x4 Power Pack 2023/2024 Branco	Placa SDG9E54 Chassi n. 8AJDA3CDXR1833079	Banco Toyota do Brasil (Cédula de Crédito Bancário n. 2843734/24)	Alienação fiduciária
Toyota Hilux CD DSL 4x4 Power Pack 2023/2024 Preto	Placa SCF9I40 Chassi n. 8AJDA3CD2R1833772	Banco Toyota do Brasil (Cédula de Crédito Bancário n. 2569246/23)	Alienação fiduciária
Toyota Hilux CD SRX 4x4 2.8 TDI 16V Diesel Aut. Branco	Placa SCY8E37 Chassi n. 8AJBA3CD5R1800904	Banco Toyota do Brasil (Cédula de Crédito Bancário n. 2630268/23)	Alienação fiduciária
Mitsubishi L200 Triton SPO GLSA 2024	Placa SCI9F19 Chassi n. 93XSYKL1TSCR85753	Banco Safra (Cédula de Crédito Bancário n. 01052001337676)	Alienação fiduciária
Ford F4000 2017/2018 Prata	Placa PRZ4963 Chassi n. 9BFLF47P6JB013515	Banco do Brasil (Cédula de Crédito Fixo n. 051.308.195)	Alienação fiduciária
Volkswagen Delivery 11.180 2022/2023 Branca	Placa SBX4A80 Chassi n. 9535V6TB3PR002964	Banco do Brasil (Contrato de Abertura de Crédito Fixo n. 051.311.947)	Alienação fiduciária

A importância destes **maquinários** e **veículos** transcende a sua natureza meramente material, constituindo elementos fundamentais para o funcionamento integral e a sustentabilidade das operações comerciais e agrícolas do Grupo.

Na construção do laudo econômico-financeiro fica claro que a **retirada dos maquinários agrícolas e veículos, além da posse das fazendas e da sede da loja, acarretaria prejuízos financeiros consideráveis**, tanto em termos de custos diretos associados à reposição ou aluguel/arrendamento, quanto em relação aos potenciais impactos adversos sobre a produção e as receitas. Seria a convalidação em falência do Grupo, a partir do desencadeamento de uma sequência de eventos prejudiciais, incluindo a diminuição da competitividade, a redução da rentabilidade e a elevação exponencial dos custos agrícolas e comerciais.

3.4. PLANO de reestruturação financeira

3.4.1 Proposta de pagamento aos credores sujeitos à recuperação judicial e aderentes

O PLANO tem como escopo:

- Preservar os RECUPERANDOS como unidade econômica geradora de empregos, tributos e riqueza, assegurando assim o exercício de sua função social;

- b) Superar sua atual situação econômica e financeira, recuperando-se com isso o valor da empresa e seus ativos; e
- c) Atender aos interesses de seus credores indicando as fontes dos recursos e o cronograma de pagamento.

Após análise da situação econômica e financeira no cenário de retomada, com os devidos ajustes operacionais realizados ou em andamento e com especial atenção a capacidade técnica do Grupo, considerando as possibilidades trazidas pelo artigo 50 da Lei 11.101/2005, os RECUPERANDOS se utilizarão em especial, mas não exclusivamente, dos seguintes meios de recuperação:

1. Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas;
2. Equalização de encargos financeiros;
3. Criação e venda de UPI – Unidade Produtiva Isolada; e
4. Novação de dívidas.

3.4.1.1. Concessão de prazos e condições especiais de pagamento das obrigações vencidas e vincendas

A. CLASSE I

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe I, o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2."a", ocorrerá após aplicação de deságio equivalente a 60% (sessenta por cento) sobre o valor devido, em até 12 (doze) meses contados da data de publicação da decisão de homologação do PLANO.

B. CLASSE II

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe II o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2."b", ocorrerá em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO, que para todos os efeitos legais deste plano é considerada a DATA BASE (o dia do mês de vencimento das parcelas será o dia do mês da DATA BASE).

Ocorrendo o pagamento da parcela na respectiva data de vencimento os RECUPERANDOS farão jus, a título de bônus de adimplência, de desconto de 80% (oitenta por cento) sobre o total da parcela.

Subclasse credores parceiros (§único art.67 LRF): considerando a) que o ciclo operacional dos RECUPERANDOS exige, para manutenção das condições comerciais, crédito, dentre outras condições de mercado; e b) que a interrupção no fornecimento de bens, serviços ou crédito pode representar

a convolação em falência por inviabilidade operacional, criamos esta subclasse observando a similitude entre os credores e seus créditos.

Todos os credores da classe II poderão aderir a esta subclasse desde que continuem a prover os RECUPERANDOS ao longo do período de cumprimento do Plano, nos termos do quadro “Condições da Parceria”, alínea “c” abaixo.

Aos credores aderentes a esta subclasse é disponibilizada a seguinte forma de pagamento:

- O valor devido após aplicação de deságio de 50% (cinquenta por cento) será atualizado por 50% (cinquenta por cento) da taxa Selic na data do pagamento (juros simples devidos junto com as parcelas de principal), limitados a 6% (seis por cento) ao ano e pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas semestrais, vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a DATA BASE; ou
- A adesão a subclasse deverá ocorrer até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata, ou via termo de adesão ao Plano e aditivos, nos termos do art. 56-A, da LRF.
- Condições da Parceria:

SEGMENTO DO CREDOR	CONDIÇÕES ENQUAD. PARCERIA
Fornecedor de serviços em geral e mercadorias	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com prazo de pagamento de 30 (trinta) dias contados da emissão da nota fiscal, quando para pecuária, e 180 (cento e oitenta) dias quando para agricultura.
Instituições financeiras, fundos de investimento, securitizadoras, factorings, investidores pessoas físicas ou jurídicas (mútuos)	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com taxas competitivas de mercado e mantido o perfil de garantias das operações anteriores. Cada utilização dos recursos disponibilizados será regulada por um contrato específico, firmado entre as partes.

C. CLASSE III

Condições gerais de pagamento: aos credores inscritos na Classe III o pagamento dos valores atualizados, nos termos do item 3.4.1.2.”b”, ocorrerá em 18 (dezoito) parcelas anuais, vencendo-se a primeira no terceiro mês de maio subsequente a data de publicação da decisão de homologação do PLANO, que para todos os efeitos legais deste plano é considerada a DATA BASE (o dia do mês de vencimento das parcelas será o dia do mês da DATA BASE).

Ocorrendo o pagamento da parcela na respectiva data de vencimento os RECUPERANDOS farão jus, a título de bônus de adimplência, de desconto de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o total da parcela.

- a) A todos os credores desta classe fica facultado o recebimento de sua dívida por até R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), limitado ao montante de seu crédito relacionado neste processo recuperacional, em até 90 (noventa) dias úteis contados da data de publicação da homologação do plano, sem reajuste:
- I. Os credores aderentes a esta forma de recebimento devem reconhecer o montante pelo qual votam como líquido e certo, desistindo de eventual ação de impugnação de crédito ou habilitação ainda pendente de julgamento;
 - II. Devem aderir a esta modalidade até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata ou via termo de adesão ao Plano e eventuais aditivos; e
 - III. Renunciam ao montante que por sorte venha a sobejar os R\$ 20.000,00 (vinte mil reais), de forma irrevogável.

Subclasse credores parceiros (§único art.67 LRF): considerando a) que o ciclo operacional dos RECUPERANDOS exige, para manutenção das condições comerciais, crédito, dentre outras condições de mercado; e b) que a interrupção no fornecimento de bens, serviços ou crédito pode representar a convação em falência por inviabilidade operacional, criamos esta subclasse observando a similitude entre os credores e seus créditos.

Todos os credores da classe III poderão aderir a esta subclasse desde que continuem a prover os RECUPERANDOS ao longo do período de cumprimento do Plano, nos termos do quadro “Condições da Parceria”, alínea “c” abaixo.

Aos credores aderentes a esta subclasse é disponibilizado a seguinte forma de pagamento:

- a) O valor devido após aplicação de deságio de 60% (sessenta por cento) será atualizado por 50% (cinquenta por cento) da taxa Selic na data do pagamento (juros simples devidos junto com as parcelas de principal), limitados a 5% (seis por cento) ao ano e pagos em 24 (vinte e quatro) parcelas semestrais, vencendo-se a primeira no segundo mês de maio subsequente a DATA BASE.
- b) A adesão a subclasse deverá ocorrer até a data da Assembleia Geral de Credores, podendo ocorrer durante o evento através de registro em ata, ou via termo de adesão ao Plano e aditivos, nos termos do art. 56-A, da LRF.
- c) Condições da Parceria:

SEGMENTO DO CREDOR	CONDIÇÕES ENQUAD. PARCERIA
Fornecedor de serviços em geral e mercadorias	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com prazo de pagamento de 30 (trinta) dias contados da emissão da nota fiscal, quando para pecuária, e 180 (cento e oitenta) dias quando para agricultura.

Instituições financeiras, fundos de investimento, securitizadoras, factorings, investidores pessoas físicas ou jurídicas (mútuos)	Abertura de limite de crédito em favor dos RECUPERANDOS, no valor mínimo do crédito sujeito a RJ, com taxas competitivas de mercado e mantido o perfil de garantias das operações anteriores. Cada utilização dos recursos disponibilizados será regulada por um contrato específico, firmado entre as partes.
---	--

D. PARA TODAS AS CLASSES DE CREDORES: Os credores deverão informar no processo a conta corrente para depósito e indicar o respectivo evento ao Grupo Valadares, através do e-mail financeiro.agrovaladares@gmail.com, com cópia ao Administrador Judicial Dr. Ramon Carmo dos Santos, através do e-mail admjudicial@verasantos.adv.br, sob pena de não ser efetuado o pagamento e não caracterizar o descumprimento do Plano, considerando que o direito brasileiro adota a regra do pagamento quesível (art. 327 CC).

3.4.1.2. Equalização de encargos financeiros

Em face da necessidade de equalização dos encargos financeiros, as dívidas sujeitas ao presente Plano de Recuperação ou mesmo em caso de eventual crédito aderente ou posteriormente habilitado, estarão sujeitas a seguinte política de juros, salvo para as subclasses de credores parceiros:

- a) Credores Classe I:
 - I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por taxa de juros simples de 3,0% (três por cento) ao ano e serão devidos juntamente com a parcela de principal.
 - II. Inadimplemento: a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para análise de possível convalidação em falência ou apresentação de novo PLANO, observado os termos da LRF e em consonância com jurisprudência no STJ quanto a esta possibilidade³.
- b) Credores Classe II e III:
 - I. Juros: Os valores sofrerão reajuste a partir da data da publicação da homologação do PLANO por taxa de juros simples de 3,0% (três por cento) ao ano e serão devidos juntamente com a parcela de principal (os juros acumulados durante a carência serão somados ao saldo de principal).
 - II. Inadimplemento: a não liquidação da obrigação caracterizará o não cumprimento do presente PLANO, ensejando a convocação de nova Assembleia Geral de Credores para análise de possível

³ “No âmbito do processo de recuperação, é soberana a deliberação da Assembleia Geral de Credores relativa ao conteúdo do Plano de Recuperação Judicial. Ao magistrado compete exclusivamente a avaliação da conformidade legal do ato jurídico, fundamentado no interesse público refletido no Princípio da Preservação da Empresa e na consequente manutenção dos empregos e das fontes de produção.3.1. **Nesse contexto, deve ser considerada válida cláusula que possibilita nova convocação da Assembleia Geral de Credores em caso de descumprimento do Plano de Recuperação Judicial, em vez da imediata conversão em falência.**” (REsp n. 1.830.550/SP, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/4/2024, DJe de 30/4/2024.). Grifo nosso.

convolação em falência ou apresentação de novo PLANO, observado os termos da LRF e em consonância com jurisprudência no STJ quanto a esta possibilidade.

3.4.1.3. Criação e venda de UPI – Unidade Produtiva Isolada

Considerando o impacto positivo da redução do custo de carregamento das dívidas concursais, através de possível antecipação de pagamento, observado o disposto nos arts. 60 e 142 da LRF, a aprovação do presente Plano autoriza a criação de unidades produtivas isoladas (UPIs) para venda, das seguintes empresas e imóveis:

- a) Só Cimento;
- b) Valadares Empresarial;
- c) Imóveis rurais no município de São Félix do Xingu, Pará, com 2.185 ha, matrícula 2.323 e matrícula 2.520 com 1.528 ha. As duas matrículas estão suspensas e são matéria de discussão judicial, ficando a criação de UPI destes imóveis condicionada a prévia regularização do registro.

Optando pela venda, na ocasião da criação da UPI, será providenciado avaliação por profissional especializado legalmente habilitado para referência do negócio e a venda se dará por processo competitivo organizado e promovido por agente especializado e de reputação ilibada, cujo procedimento, aprovado pelos RECUPERANDOS, será devidamente detalhado em relatório encaminhado previamente ao administrador judicial, com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco dias), com as devidas intimações por meio eletrônico ao Ministério Público e as Fazendas Públicas, nos termos da legislação vigente e respeitadas as respectivas prerrogativas funcionais.

O valor líquido arrecadado⁴, respeitado o cronograma de recebimento firmado na formalização da venda, podendo ocorrer o pagamento em até cinco parcelas anuais, será assim direcionado: a) Até 30% (trinta por cento) para amortização de dívidas da subclasse “Classe II - credores parceiros”; b) Até 25% (vinte e cinco por cento) para amortização de dívidas da subclasse “Classe III – credores parceiros” e c) o restante para composição do capital de giro do Grupo.

O montante direcionado aos credores parceiros amortizará a dívida proporcionalmente ao saldo individual de cada credor em aberto.

Se já liquidada a subclasse de credores parceiros, por qualquer meio, 50% (cinquenta por cento) do valor destinado a classe será direcionado para antecipação aos demais credores, respeitando a proporcionalidade do saldo individual em aberto, e o restante irá para composição do capital de giro do Grupo. Se ainda estiver no período de carência para os credores sujeitos as condições gerais de pagamento, o valor será provisionado para pagamento junto com a primeira parcela.

⁴ Descontado todas as despesas inerentes ao processo de venda – avaliação do ativo, impostos, corretores etc.

Em todos os casos, para efetuar os pagamentos, será observado o disposto no item 3.4.1.1.D, não havendo reserva de valor neste procedimento. Ou seja, o credor estará habilitado para receber os valores disponibilizados através da venda de UPIs, se atender o disposto no item mencionado previamente, não podendo reivindicar valores repassados anteriormente.

3.4.1.4. Novação de dívidas

- 1) Este Plano, consoante a Lei 11.101/2005, implica em novação objetiva e real dos créditos concursais, obrigando os RECUPERANDOS e todos os Credores a ele sujeitos, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores a qualquer título.
- 2) Todos os credores concursais ou aderentes, por sua vez, com a novação ficam desde já obrigados, sob pena de responderem civilmente por prejuízos aos RECUPERANDOS, a cancelarem os protestos porventura efetuados pelo fato de não mais existir dívida mercantil ou de serviços não pagos, enquanto o Plano estiver sendo cumprido. A manutenção dos protestos, além de colidir com a novação decorrente da aprovação do Plano, causa indevida restrição ao crédito dos RECUPERANDOS.
- 3) Na ausência de providências dos credores nos 60 (sessenta) dias subsequentes à homologação do Plano, os credores reconhecem que uma vez aprovado e acompanhado da decisão concessiva da recuperação judicial, será instrumento hábil para providenciar a baixa de todos os títulos de crédito e documentos de dívida, cujos fatos geradores sejam anteriores ao ajuizamento do pedido de recuperação judicial, podendo os RECUPERANDOS proceder à baixa dos protestos e compensar os custos a isso inerentes com créditos que tenham em face dos respectivos credores.
- 4) Os pagamentos efetuados na forma prevista no presente PLANO implicam em quitação plena, irrevogável e irretroatável de todos os créditos nele contemplados, aí se incluindo não só o valor principal, mas juros, correção monetária, penalidades, indenizações, abatimentos e descontos obtidos. Efetivada a quitação os credores não mais poderão reclamá-los contra os RECUPERANDOS.
 - a. Considerando a soberania da Assembleia Geral de Credores, salvaguardado o direito do credor que apresentar objeção formal a presente cláusula até a concessão da recuperação judicial, a aprovação e homologação deste PLANO, na forma da lei, implica que os credores, por consequência, não poderão prosseguir com ações ou execuções judiciais contra os RECUPERANDOS e/ou seus coobrigados e/ou garantidores em geral, tais como, mas não se limitando a, avalistas e fiadores, relativas a créditos sujeitos ao presente processo de recuperação judicial.

4. Demonstração da viabilidade econômica (art. 53, II e III, LRF)

O estudo técnico foi elaborado por profissionais qualificados para esta assessoria (Hugo Braga bacharel em direito, administrador especializado em Gestão do Agronegócio CRA/GO 6-00575, Leandro Reis Bernardes CRA/GO 4329/RD e equipe CORECON 152/D PJ e CRA/GO 01450/PJ), onde demonstra a perspectiva de viabilidade econômica e financeira dos RECUPERANDOS, promovendo a preservação de sua função social e o estímulo à atividade econômica.

4.1 Premissas

As premissas assumidas na elaboração deste Plano, foram fundamentadas nos balanços, documentos e informações fornecidos pelos RECUPERANDOS, em especial pelos senhores Eronildo Lopes Valadares (Sócio e Diretor Geral do Grupo) e Heitor Lopes Valadares (sócio e Diretor Financeiro do Grupo). **Elas foram apresentadas como fatos certos, seguros e reais devidamente fundamentados no dia a dia operacional da empresa e na legislação pertinente.**

O Plano foi elaborado levando em consideração que a forma de pagamento aos credores está diretamente relacionada à disponibilidade de recursos projetada ano a ano. Assim sendo, projetou-se o resultado financeiro da empresa e respectivo fluxo de caixa para os próximos anos, com a identificação dos volumes disponíveis de recursos para liquidação das dívidas existentes, concursais ou não.

O racional da projeção econômica e financeira segue a seguinte ordem de apresentação - situação existente, projeções de receitas, projeções de custos e consolidação do Fluxo de Caixa:

I. **Cenário financeiro atual:** em decorrência dos prejuízos observados, do alto endividamento e da considerável redução do capital de giro disponível, como apresentado no item 3.1, mesmo alongando as dívidas existentes em um cenário positivo de negociação administrativa (**prazo de 60 meses e taxa de 1,5% am**), feitas as medidas de ajuste, inclusive com incremento de receita, e não provisionando nenhum recurso para CAPEX, os **RECUPERANDOS não apresentam capacidade de pagamento.** Se lançadas as dívidas na forma originalmente contratadas, mesmo com os ajustes, o fluxo apresentaria números ainda piores.

FLUXO DE CAIXA **SEM RECUPERAÇÃO JUDICIAL:**

PERÍODO	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%
Receitas Operacionais	17.755.486,91	100,00%	17.992.711,26	100,00%	20.891.356,82	100,00%	21.485.133,46	100,00%	22.101.954,20	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis)	11.579.635,17	65,22%	16.031.811,46	89,10%	17.333.337,75	82,97%	17.783.448,57	82,77%	18.303.418,05	82,81%
(=) EBITDA	6.175.851,75	34,78%	1.960.899,80	10,90%	3.558.019,07	17,03%	3.701.684,90	17,23%	3.798.536,15	17,19%
(-) Depreciações / Amortizações	158.528,07	0,89%	158.528,07	0,88%	158.528,07	0,76%	158.528,07	0,74%	158.528,07	0,72%
(=) Lucro Operacional	6.017.323,68	33,89%	1.802.371,73	10,02%	3.399.491,00	16,27%	3.543.156,83	16,49%	3.640.008,08	16,47%
(-) Juros	20.582.166,80	115,92%	17.293.056,81	96,11%	13.450.351,90	64,38%	8.855.944,08	41,22%	3.362.786,60	15,21%
(=) Lucro tributável	(14.564.843,12)	-82,03%	(15.490.685,08)	-86,09%	(10.050.860,90)	-48,11%	(5.312.787,25)	-24,73%	277.221,48	1,25%
(-) Contribuição Social (9%)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
(-) Imposto de Renda (15%)	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
(=) Lucro Líquido	(14.564.843,12)	-82,03%	(15.490.685,08)	-86,09%	(10.050.860,90)	-48,11%	(5.312.787,25)	-24,73%	277.221,48	1,25%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	158.528,07	0,89%	158.528,07	0,88%	158.528,07	0,76%	158.528,07	0,74%	158.528,07	0,72%
Variação Capital de Giro	138.645,05		-41.796,99		-187.724,12		-44.128,23		-45.139,47	
CAPEX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Desinvestimento	0,00									
FLUXO DE CAIXA LIVRE	(14.267.670,00)		(15.373.954,00)		(10.080.056,94)		(5.198.387,41)		390.610,08	
Operações não sujeitas a RJ	-		-		-		-		-	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	750.000,00		-		-		-		-	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	6.417.481,18		7.672.857,12		9.173.807,40		10.968.370,83		13.113.983,47	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	10.012.434,46		11.971.048,58		14.312.803,21		17.112.647,60		20.460.192,43	
4 - CREDORES MICRO E PEQUENAS EMPRESAS	-		-		-		-		-	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	17.179.915,64	96,76%	19.643.905,70	110,64%	23.486.610,61	132,28%	28.081.018,43	158,15%	33.574.175,91	189,09%
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÃO	(31.447.585,64)	-177,11%	(35.017.859,69)	-194,62%	(33.566.667,55)	-160,67%	(33.279.405,84)	-154,90%	(33.183.565,82)	-150,14%
SALDO DE CAIXA	(31.447.585,64)		(66.465.445,33)		(100.032.112,89)		(133.311.518,72)		(166.495.084,55)	

II. Faturamento:

Para as empresas foi considerado as projeções de faturamento de ambas em forma consolidada. Considerou ainda crescimento e incremento para o ano I e anos subsequentes, com base nas perspectivas de mercado, limites de crescimento em função de capital de giro, cenário econômico e outros.

Para as atividades agropecuárias partimos da projeção de faturamento com base nas condições das áreas disponíveis, foco nas atividades próprias e arrendamento, disponibilidade de rebanho e estratégias de ciclos pecuários, produtividade e preços médios. Foi considerado ainda a limitação de capacidade financeira de investimentos e aportes para custeio dos RECUPERANDOS.

A. Desempenho dos últimos 3 anos:

"Valadares Empresarial"					
EXERCÍCIO	FAT. TOTAL	LUCRO/PREJUÍZO	ATIVO CIRCULANTE	PASSIVO CIRCULANTE	PATRIMONIO LÍQUIDO
2022	1.876.629,45	-132.651,26	1.192.422,57	1.157.007,06	309.922,61
2023	1.821.142,58	-132.571,50	1.514.077,51	1.496.153,50	177.351,11
2024	1.928.753,90	-928.426,81	1.456.017,61	2.345.690,33	751.075,70

"Só Cimento"					
EXERCÍCIO	FAT. TOTAL	LUCRO/PREJUÍZO	ATIVO CIRCULANTE	PASSIVO CIRCULANTE	PATRIMONIO LÍQUIDO
2022	1.820.183,26	6.451,50	841.185,84	405.868,78	627.030,08
2023	2.579.997,13	-257.127,64	795.988,73	564.801,32	369.902,44
2024	2.505.346,02	-774.348,98	1.072.712,55	1.577.376,13	404.446,54

FAZENDAS - RESULTADOS ANTES DE EMPRÉSTIMOS E JUROS		
EXERCÍCIO	FAT. TOTAL	PREJUÍZO
2022	6.668.483,62	-569.498,17
2023	6.491.807,55	-7.633.475,02
2024	11.718.024,86	-3.304.102,58

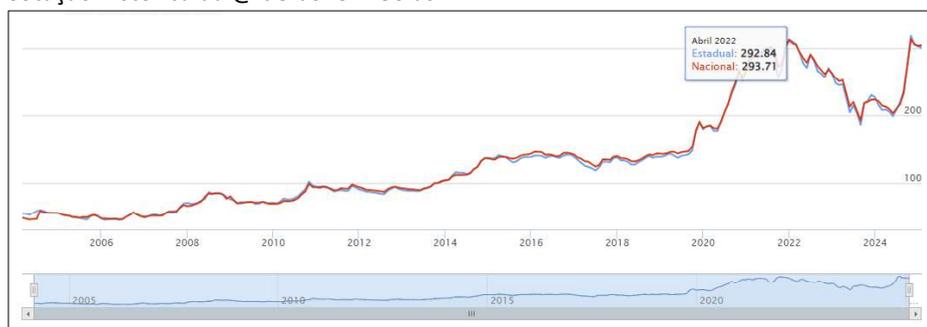
B. Estimativa de Receitas:

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Preços Médios	Participação s/ faturamento	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3		Ano 3-4	
				Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor
- "Valadares Empresarial" & "Só Cimento"			100,00%								
Pisos e Porcelanatos	cx/m²	45,00	60,00%	63.260	2.846.692,15	66.423	2.989.026,76	69.744	3.138.478,09	73.231	3.295.402,00
Tintas e Correlatos	Lata 18 Lts	220,00	15,00%	3.235	711.673,04	3.397	747.256,69	3.566	784.619,52	3.745	823.850,50
Argamassas e Correlatos	Sc/20kg	35,00	10,00%	13.556	474.448,69	14.233	498.171,13	14.945	523.079,68	15.692	549.233,67
Louças e Metais	kit	800,00	10,00%	593	474.448,69	623	498.171,13	654	523.079,68	687	549.233,67
Diversos	Unidade	40,00	5,00%	5.931	237.224,35	6.227	249.085,56	6.538	261.539,84	6.865	274.616,83
Sub total Empresas->				86.574	4.744.486,91	90.903	4.981.711,26	95.448	5.230.796,82	100.220	5.492.336,66
-Pecuária (considerado cotação)											
Pecuária de corte (engorda/terminação)	Arroba (@)	292,84	21,0	1.600	9.839.424,00	1.600	9.839.424,00	1.648	10.134.606,72	1.697	10.438.644,92
Sub total Pecuária->				1.600	9.839.424,00	1.600	9.839.424,00	1.648	10.134.606,72	1.697	10.438.644,92
-Lavoura			Média sc/ha	ha							
Milho (Fazenda Aeroporto)	saca por ha	65,22	100	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00
Sub total Lavoura->				200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00
-Arrendamentos e Parcerias Agrícolas											
Parceria Agrícola Fazenda Canaã	reses/mês	50,00	12	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00
Arrendamento para lavoura de soja (talhões em diferentes proprietários)	10 sacas/ha	130,00	10	430	559.000,00	430	559.000,00	430	559.000,00	430	559.000,00
Parceria Agrícola Fazenda Tabatinga	10 sacas/ha	130,00	10	0	0,00	0	0,00	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00
Sub total Arrendamentos->				1.430	1.159.000,00	1.430	1.159.000,00	3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00
FATURAMENTO TOTAL ->			100,00%		17.047.310,91		17.284.535,26		19.908.803,54		20.474.381,59

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Preços Médios	Participação s/ faturamento	Ano 4-5		Ano 5-6		Ano 6-7		Ano 7-8	
				Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor
- "Valadares Empresarial" & "Só Cimento"			100,00%								
Pisos e Porcelanatos	cx/m²	45,00	60,00%	76.893	3.460.172,10	76.893	3.460.172,10	76.893	3.460.172,10	76.893	3.460.172,10
Tintas e Correlatos	Lata 18 Lts	220,00	15,00%	3.932	865.043,02	3.932	865.043,02	3.932	865.043,02	3.932	865.043,02
Argamassas e Correlatos	Sc/20kg	35,00	10,00%	16.477	576.695,35	16.477	576.695,35	16.477	576.695,35	16.477	576.695,35
Louças e Metais	kit	800,00	10,00%	721	576.695,35	721	576.695,35	721	576.695,35	721	576.695,35
Diversos	Unidade	40,00	5,00%	7.209	288.347,67	7.209	288.347,67	7.209	288.347,67	7.209	288.347,67
Sub total Empresas->				105.231	5.766.953,50	105.231	5.766.953,50	105.231	5.766.953,50	105.231	5.766.953,50
-Pecuária (considerado cotação)											
Pecuária de corte (engorda/terminação)	Arroba (@)	292,84	21,0	1.748	10.751.804,27	1.801	11.074.358,40	1.855	11.406.589,15	1.910	11.748.786,82
Sub total Pecuária->				1.748	10.751.804,27	1.801	11.074.358,40	1.855	11.406.589,15	1.910	11.748.786,82
-Lavoura			Média sc/ha	ha							
Milho (Fazenda Aeroporto)	saca por ha	65,22	100	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00
Sub total Lavoura->				200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00
-Arrendamentos e Parcerias Agrícolas											
Parceria Agrícola Fazenda Canaã	reses/mês	50,00	12	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00
Arrendamento para lavoura de soja (talhões em diferentes proprietários)	10 sacas/ha	130,00	10	430	559.000,00	430	559.000,00	430	559.000,00	430	559.000,00
Parceria Agrícola Fazenda Tabatinga	10 sacas/ha	130,00	10	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00
Sub total Arrendamentos->				3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00
FATURAMENTO TOTAL ->			100,00%		21.062.157,77		21.384.711,89		21.716.942,65		22.059.140,32

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Preços Médios	Participação s/ faturamento	Ano 8-9		Ano 9-10		Ano 10-11		Ano 11-12 e demais	
				Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor	Quant.	Valor
- "Valadares Empresarial" & "Só Cimento"			100,00%								
Pisos e Porcelanatos	cx/m²	45,00	60,00%	76.893	3.460.172,10	76.893	3.460.172,10	76.893	3.460.172,10	76.893	3.460.172,10
Tintas e Correlatos	Lata 18 Lts	220,00	15,00%	3.932	865.043,02	3.932	865.043,02	3.932	865.043,02	3.932	865.043,02
Argamassas e Correlatos	Sc/20kg	35,00	10,00%	16.477	576.695,35	16.477	576.695,35	16.477	576.695,35	16.477	576.695,35
Louças e Metais	kit	800,00	10,00%	721	576.695,35	721	576.695,35	721	576.695,35	721	576.695,35
Diversos	Unidade	40,00	5,00%	7.209	288.347,67	7.209	288.347,67	7.209	288.347,67	7.209	288.347,67
Sub total Empresas->				105.231	5.766.953,50	105.231	5.766.953,50	105.231	5.766.953,50	105.231	5.766.953,50
-Pecuária (considerado cotação)											
Pecuária de corte (engorda/terminação)	Arroba (@)	292,84	21,0	1.968	12.101.250,43	2.027	12.464.287,94	2.088	12.838.216,58	2.150	13.223.363,08
Sub total Pecuária->				1.968	12.101.250,43	2.027	12.464.287,94	2.088	12.838.216,58	2.150	13.223.363,08
-Lavoura			Média sc/ha	ha							
Milho (Fazenda Aeroporto)	saca por ha	65,22	100	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00
Sub total Lavoura->				200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00	200	1.304.400,00
-Arrendamentos e Parcerias Agrícolas											
Parceria Agrícola Fazenda Canaã	reses/mês	50,00	12	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00	1.000	600.000,00
Arrendamento para lavoura de soja (talhões em diferentes proprietários)	10 sacas/ha	130,00	10	430	559.000,00	430	559.000,00	430	559.000,00	430	559.000,00
Parceria Agrícola Fazenda Tabatinga	10 sacas/ha	130,00	10	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00	1.600	2.080.000,00
Sub total Arrendamentos->				3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00	3.030	3.239.000,00
FATURAMENTO TOTAL ->			100,00%		22.411.603,93		22.774.641,44		23.148.570,08		23.533.716,57

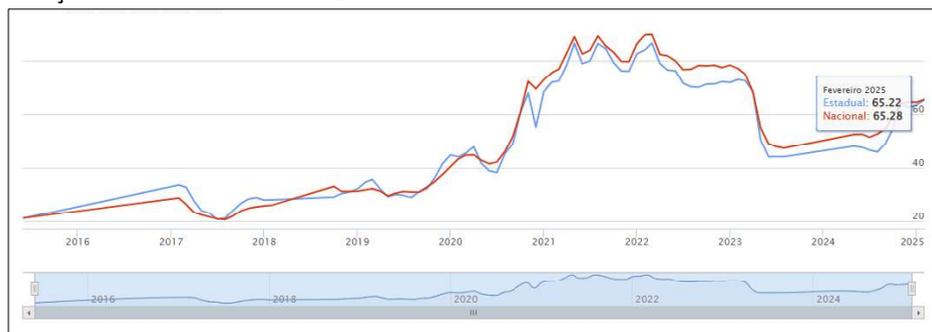
Cotação histórica da @ de boi em Goiás



Fonte: <https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/go/boi-gordo-15kg>



Cotação histórica da saca de milho em Goiás



Fonte: <https://www.agrolink.com.br/cotacoes/historico/df/milho-seco-sc-60kg>

III. Custos:

Para as empresas: as projeções de custos variáveis e fixos são fundamentadas a partir da **média histórica** das Recuperandas, também retirada dos balanços e DRE's, e considerando os ajustes operacionais realizados e a realizar em prol da reestruturação financeira necessária. Não se prevê aumento gradativo dos custos fixos ao longo dos próximos anos, uma vez que há uma compensação na trava das receitas para os referidos anos vindouros. Frente ao caráter de publicidade deste Plano, a composição detalhada de alguns custos foi sintetizada por se tratar de informação estratégica da empresa.

Para as atividades rurais, seguimos as projeções abrindo os custos variáveis e fixos, que são fundamentados a partir de medianas setoriais da região, lastreados por parâmetros de custos médios considerados por órgãos oficiais, como a CONAB. Também não se prevê aumento gradativo dos custos fixos ao longo dos próximos anos, uma vez que há uma compensação na trava das receitas (preço de venda médio) para os referidos anos.

A. Projeção dos custos fixos e variáveis totais:

DISCRIMINAÇÃO	%	Ano 0-1	Ano 1-2	Ano 2-3	Ano 3-4	Ano 4-5	Ano 5-6
Custos Fixos							
Custas de RJ (Adm, processo e advogados)		1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	1.300.000,00	-	-
Impostos Parcelados		-	-	-	-	-	-
M.O. Fixa / Encargos		911.726,24	911.726,24	964.252,64	964.252,64	1.016.779,04	1.016.779,04
Pro Labore e encargos		799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00
Despesas Administrativas		1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00
CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS		4.190.417,24	4.190.417,24	4.242.943,64	4.242.943,64	2.995.470,04	2.995.470,04
Depreciação / Exaustão		158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07
Amortização de Gastos Diferidos		-	-	-	-	-	-
CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS		158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07
CUSTOS FIXOS TOTAIS		4.348.945,31	4.348.945,31	4.401.471,71	4.401.471,71	3.153.998,11	3.153.998,11
Custos Variáveis:							
Insumos (CPV / CMV)		7.780.580,29	12.044.931,30	12.574.369,47	12.984.372,55	13.409.858,66	13.675.991,89
Despesas financeiras	0,35%	59.665,59	60.495,87	69.680,81	71.660,34	73.717,55	74.846,49
Diversos (sobre total dos custos variáveis)	0,30%	51.141,93	51.853,61	59.726,41	61.423,14	63.186,47	64.154,14
CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS		8.951.185,79	13.244.834,01	14.391.251,03	14.840.699,18	15.307.459,72	15.604.721,88
CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS		13.141.603,03	17.435.251,25	18.634.194,68	19.083.642,83	18.302.929,76	18.600.191,93
CUSTOS TOTAIS		13.300.131,10	17.593.779,32	18.792.722,75	19.242.170,90	18.461.457,83	18.758.720,00

Observações:

- Custos monetários: referem-se a efetivos despesas
- Custos não monetários: não há saída efetiva de caixa.
- Itens grifados em vermelho está alocados na conta custos diversos.

Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27

DISCRIMINAÇÃO	%	Ano 6-7	Ano 7-8	Ano 8-9	Ano 9-10	Ano 10-11	Ano 11-12 demais
Custos Fixos							
Custas de RJ (Adm, processo e advogados)		-	-	-	-	-	-
Impostos Parcelados		-	-	-	-	-	-
M.O. Fixa / Encargos		1.016.779,04	1.016.779,04	1.016.779,04	1.016.779,04	1.016.779,04	1.016.779,04
Pro Labore e encargos		799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00	799.200,00
Despesas Administrativas		1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00	1.179.491,00
CUSTOS FIXOS MONETÁRIOS		2.995.470,04	2.995.470,04	2.995.470,04	2.995.470,04	2.995.470,04	2.995.470,04
Depreciação / Exaustão		158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07
Amortização de Gastos Diferidos		-	-	-	-	-	-
CUSTOS FIXOS NÃO MONETÁRIOS		158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07	158.528,07
CUSTOS FIXOS TOTAIS		3.153.998,11	3.153.998,11	3.153.998,11	3.153.998,11	3.153.998,11	3.153.998,11
Custos Variáveis:							
Insumos (CPV / CMV)		13.950.109,11	14.232.449,84	14.523.260,80	14.822.796,09	15.131.317,44	15.219.123,45
Despesas financeiras	0,35%	76.009,30	77.206,99	78.440,61	79.711,25	81.020,00	82.368,01
Diversos (sobre total dos custos variáveis)	0,30%	65.150,83	66.177,42	67.234,81	68.323,92	69.445,71	70.601,15
CUSTOS VARIÁVEIS TOTAIS		15.191.009,91	16.223.549,34	16.545.584,92	16.876.399,84	17.216.220,94	17.335.374,97
CUSTOS MONETÁRIOS TOTAIS		18.905.471,95	19.219.010,38	19.541.054,97	19.871.860,88	20.211.690,98	20.330.845,01
CUSTOS TOTAIS		19.064.000,02	19.377.538,45	19.699.583,04	20.030.388,95	20.370.219,05	20.489.373,08

B. Projeção dos Principais Custos e Despesas Administrativas:

MEMÓRIA DE CÁLCULO PRINCIPAIS CUSTOS E DESPESAS ADMINISTRATIVAS

- Os custos com pro-labores são referente ao custeio mensal dos sócios, acrescido ainda os encargos.
- Considerou-se ainda "diversos custos fixos" toda a gama de demais custos que não estão destacados separadamente nos demais centros de custos. A maioria corresponde a itens de menores valores ou não constantes.
- Considerou-se ainda outros custos variáveis, com uma margem de até 0,3% sobre os demais custos, a fim de cobrir custos eventuais.
- Os custos "Despesas Administrativas" referem-se as seguintes contas:

CUSTOS FIXOS	ESTIMATIVA GRUPO VALADARES			
	VALOR MÉDIO MENSAL	VALOR ANUAL	EMPRESAS	FAZENDAS
Energia Adm, Água, Internet e Telefone	8.258,33	99.100,00	24.700,00	74.400,00
Aluguéis	0,00	0,00	0,00	0,00
Associações de Classe e Sindicatos	1.145,83	13.750,00	8.950,00	4.800,00
Despesas com veículos e combustíveis	21.400,00	256.800,00	16.800,00	240.000,00
Despesa com Viagens	3.333,33	40.000,00	4.000,00	36.000,00
Material de limpeza e expediente	3.625,00	43.500,00	21.900,00	21.600,00
Honorários Contábeis	6.110,00	73.320,00	49.320,00	24.000,00
Seguros diversos	2.535,08	30.421,00	421,00	30.000,00
Alimentação	11.500,00	138.000,00	18.000,00	120.000,00
Informática	1.200,00	14.400,00	14.400,00	0,00
Manutenções	13.333,33	160.000,00	64.000,00	96.000,00
Serviços Terceiros	5.000,00	60.000,00	0,00	60.000,00
Publicidade	600,00	7.200,00	7.200,00	0,00
Diversos atividades empresariais	1.750,00	21.000,00	21.000,00	0,00
Diversos Pecuária	18.500,00	222.000,00	18.000,00	204.000,00
Total -->	98.290,92	1.179.491,00	268.691,00	910.800,00

C. Projeção dos custos com Mão de Obra:

DISCRIMINAÇÃO	Empresa / Fazenda	Salário médio mensal (R\$)	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3		Ano 3-4		Ano 4-5 demais	
			Quant.	Custo Anual	Quant.	Custo Anual	Quant.	Custo Anual	Quant.	Custo Anual	Quant.	Custo Anual
			MÃO-DE-OBRA FIXA									
Operadora de Caixa	Valadares Empresarial	R\$ 1.614,19	1	19.370,28	1	19.370,28	1	19.370,28	1	19.370,28	1	19.370,28
Vendedora	Valadares Empresarial	R\$ 2.118,00	2	50.832,00	2	50.832,00	2	50.832,00	2	50.832,00	2	50.832,00
Balconista	Valadares Empresarial	R\$ 2.118,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00
Assistente Administrativo	Valadares Empresarial	R\$ 2.118,00	2	50.832,00	2	50.832,00	2	50.832,00	2	50.832,00	2	50.832,00
Cobrador	Valadares Empresarial	R\$ 2.118,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00
Gerente	Valadares Empresarial	R\$ 3.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00	1	36.000,00
Motorista	Só Cimento	R\$ 2.118,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00	1	25.416,00
Auxiliar de Limpeza	Só Cimento	R\$ 1.518,00	1	18.216,00	1	18.216,00	1	18.216,00	1	18.216,00	1	18.216,00
Ajudante de Carga	Só Cimento	R\$ 1.747,87	1	20.974,44	1	20.974,44	1	20.974,44	1	20.974,44	1	20.974,44
Entregador	Só Cimento	R\$ 1.747,87	3	62.933,32	3	62.933,32	3	62.933,32	3	62.933,32	3	62.933,32
Repositor	Só Cimento	R\$ 1.747,87	1	20.974,44	1	20.974,44	1	20.974,44	1	20.974,44	1	20.974,44
Trabalhador Agropecuário	Fazendas	R\$ 2.824,00	5	169.440,00	5	169.440,00	6	203.328,00	6	203.328,00	7	237.216,00
Gerente de Fazenda	Fazendas	R\$ 3.200,00	1	38.400,00	1	38.400,00	1	38.400,00	1	38.400,00	1	38.400,00
Operador de Máquina	Fazendas	R\$ 2.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00	1	24.000,00
Sub total			22	588.210,48	22	588.210,48	23	622.098,48	23	622.098,48	24	655.986,48
TOTAL M. O. FIXA			22	588.210,48	22	588.210,48	23	622.098,48	23	622.098,48	24	655.986,48
ENCARGOS SOCIAIS		Incidência		Custo Anual		Custo Anual		Custo Anual		Custo Anual		Custo Anual
S/Honorários		20%										
S/M.O. Fixa		55%	22	323.515,76	22	323.515,76	23	342.154,16	23	342.154,16	24	360.792,56
S/M.O. Variável		70%	22	323.515,76	22	323.515,76	23	342.154,16	23	342.154,16	24	360.792,56
TOTAL DOS ENCARGOS			22	323.515,76	22	323.515,76	23	342.154,16	23	342.154,16	24	360.792,56
MÃO-DE-OBRA TOTAL (CELESTISTA E NÃO CELESTISTA)			22	911.726,24	22	911.726,24	23	964.252,64	23	964.252,64	24	1.016.779,04
TOTAL GERAL			22	911.726,24	22	911.726,24	23	964.252,64	23	964.252,64	24	1.016.779,04

Nota:
 Os encargos previstos referem-se a encargos trabalhistas, férias, 13º salários, substituições, custeios, etc.

D. Projeção dos Custos com Matérias-Primas e Demais Insumos – CPV:

INSUMOS / MERCADORIAS REQUERIDOS - EMPRESAS

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	% sobre a receita	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3		Ano 3-4		Ano 4-5 demais	
			Receita	CMV	Receita	CMV	Receita	CMV	Receita	CMV	Receita	CMV
Custos de comercialização atividade empresarial			4.744.486,91	2.887.020,29	4.981.711,26	3.031.371,30	5.230.796,82	3.182.939,87	5.492.336,66	3.342.086,86	5.766.953,50	3.509.191,20
- "Valadares Empresarial" & "Só Cimento"			4.744.486,91	2.697.240,81	4.981.711,26	2.832.102,85	5.230.796,82	2.973.707,99	5.492.336,66	3.122.393,39	5.766.953,50	3.278.513,06
Pisos e Porcelanatos	% s/ Receita	58,00%	2.846.692,15	1.651.081,45	2.989.026,76	1.733.635,52	3.138.478,09	1.820.317,29	3.295.402,00	1.911.333,16	3.460.177,10	2.006.899,82
Tintas e Correlatos	% s/ Receita	55,00%	2.609.536,90	1.534.756,69	2.747.250,69	1.418.463,75	2.846.639,52	1.439.386,93	2.938.850,50	1.461.356,28	3.059.414,02	1.484.424,09
Amassas e Correlatos	% s/ Receita	55,00%	2.609.536,90	1.534.756,69	2.747.250,69	1.418.463,75	2.846.639,52	1.439.386,93	2.938.850,50	1.461.356,28	3.059.414,02	1.484.424,09
Louças e Metais	% s/ Receita	55,00%	2.609.536,90	1.534.756,69	2.747.250,69	1.418.463,75	2.846.639,52	1.439.386,93	2.938.850,50	1.461.356,28	3.059.414,02	1.484.424,09
Diversos	% s/ Receita	53,00%	2.517.224,35	1.257.228,90	2.498.085,56	1.321.015,35	2.611.539,84	1.386.616,12	2.746.616,83	1.455.546,92	2.883.476,67	1.521.824,27
Demais custos de produção atividades empresariais			Receita	189.779,48	Receita	199.268,45	Receita	209.231,87	Receita	219.693,47	Receita	230.678,14
Frete / Logística	% s/ Receita	4,00%	4.744.486,91	189.779,48	4.981.711,26	199.268,45	5.230.796,82	209.231,87	5.492.336,66	219.693,47	5.766.953,50	230.678,14
CUSTO TOTAL DE PRODUÇÃO-->				2.887.020,29		3.031.371,30		3.182.939,87		3.342.086,86		3.509.191,20

INSUMOS REQUERIDOS - ATIVIDADES RURAIS

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Custo	Ano 0-1		Ano 1-2		Ano 2-3		Ano 3-4		Ano 4-5		Ano 5-6	
			Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor	Valor base	Valor
LAVOURA		Por hectare		900.000,00		900.000,00		900.000,00		900.000,00		900.000,00		900.000,00
Milho (insumos e operacional)	ha.	4.500,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00
Abertura de área	ha.	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Arrendamentos		Por Demanda		46.360,00		46.360,00		129.560,00		129.560,00		129.560,00		129.560,00
Custos com manutenções, benfeitorias e outros	Diversos	4%	R\$ 1.159.000,00	46.360,00	R\$ 1.159.000,00	46.360,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00
PECUÁRIA				3.947.200,00		8.067.200,00		8.361.869,60		8.612.725,69		8.871.107,46		9.137.240,68
Rebanho Recria	Custo por reses	1.050,00	1.600	1.680.000,00	1.600	1.680.000,00	1.697	1.782.312,00	1.748	1.835.781,36	1.801	1.890.854,80	1.855	1.947.580,44
Rebanho Terminação	Custo por reses	1.387,00	1.600	2.219.200,00	1.600	2.219.200,00	1.648	2.285.776,00	1.697	2.354.349,28	1.748	2.424.975,76	1.801	2.497.729,15
Custo com reposição de rebanho para recria	Custo por reses	2.500,00	0	0,00	1.548	4.320.000,00	1.697	4.343.600,00	1.748	4.370.308,00	1.801	4.502.035,24	1.855	4.637.096,30
Reformas pastagens e Correlatos	Custo por reses	15,00	3.200	48.000,00	3.200	48.000,00	3.345	50.181,60	3.446	51.687,05	3.549	53.237,66	3.656	54.834,79
CUSTO TOTAL COM INSUMOS -->				4.893.560,00		9.013.560,00		9.391.429,60		9.642.285,69		9.900.667,46		10.166.800,68

DISCRIMINAÇÃO	Unidade de medida	Custo	Ano 6-7		Ano 7-8		Ano 8-9		Ano 9-10		Ano 10-11		Ano 11-12 e demais	
			Valor base	Valor	Valor base	Valor								
LAVOURA		Por hectare		900.000,00		900.000,00								
Milho (insumos e operacional)	ha.	4.500,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00	200	900.000,00
Abertura de área	ha.	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Arrendamentos		Por Demanda		129.560,00		129.560,00								
Custos com manutenções, benfeitorias e outros	Diversos	4%	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00	3.239.000	129.560,00
PECUÁRIA				9.411.357,90		9.693.696,64		9.984.509,60		10.284.044,89		10.592.566,23		10.980.372,25
Rebanho Recria	Custo por reses	1.050,00	1.910	2.006.007,86	1.968	2.066.588,00	2.027	2.128.173,74	2.088	2.192.018,95	2.150	2.257.779,52	2.150	2.257.779,52
Rebanho Terminação	Custo por reses	1.387,00	1.855	2.572.661,03	1.910	2.649.840,86	1.968	2.729.336,08	2.027	2.811.216,16	2.088	2.895.552,65	2.150	2.982.419,23
Custo com reposição de rebanho para recria	Custo por reses	2.500,00	1.910	4.776.209,19	1.968	4.919.495,46	2.027	5.067.080,33	2.088	5.219.092,74	2.150	5.375.665,52	2.150	5.375.665,52
Reformas pastagens e Correlatos	Custo por reses	15,00	3.765	56.479,83	3.878	58.174,23	3.995	59.919,45	4.114	61.717,04	4.238	63.568,55	4.301	64.507,99
CUSTO TOTAL COM INSUMOS -->				10.440.917,90		10.723.258,64		11.014.069,60		11.313.604,89		11.622.126,23		11.709.992,25

Comentários:

- Os custos de produção da pecuária estão estruturados com base em médias históricas, que as fazendas dos RECUPERANDOS realizaram nos últimos anos, bem como alinhado com as médias praticadas no mercado.
- Os custos com reformas de pastagem ocorrem em média a cada 5 (cinco) anos. É realizado quando atinge entre 60% a 70% de degradação. Foi estimado, porém, custos anuais, considerando o rebanho adulto da pecuária de corte, a um custo médio de R\$ 15,00 por cabeça.
- Os custos para o período de recria de um bezerro a pasto está considerando suplementação, manejo, medicação, taxa de mortalidade (substituição) e outros.
- Os custos com rebanho no ciclo da terminação representa a média de R\$ 145,00 por @, aonde se estima um ganho 8@ neste processo. Sendo assim, o custo total por reses confinada é de R\$ 1.160,00 mais o valor médio de R\$ 227,00, em decorrência de outros custos e taxa de mortalidade, totalizando assim R\$ 1.387,00.
- Os custos com preço de aquisição de bezerros para entrar no período da recria está associado ao preço médio de venda da @ do boi no respectivo período (venda de boi x reposição de bezerros).
- Os custos com aquisição de recria no ano I é zerado, visto que o numerário utilizado para esta compra refere-se a venda das 1.300 matrizes (solteiras e paridas), novilhas (500), para saída da cria. Ocorrerá ainda a venda dos 1.000 bois confinados em 2025 para a aquisição de novos bois, que entrarão no novo ciclo de terminação. A partir do ano II, o fluxo será orgânico, ou seja, os bezerros da recria do ano I vão para a terminação no ano II e assim sucessivamente. Com a venda dos bois terminados a partir deste ano, os recursos apurados serão dedicados para reposição de recria, custeio e lucro.

E. Projeção dos Custos Tributários:

DESPESAS TRIBUTARIAS E CONTRIBUIÇÕES											
DISCRIMINAÇÃO	Alíquota %	Ano I		Ano II		Ano III		Ano IV		Ano V e Demais	
		Valor base	Total	Valor base	Total						
Empresas	12,0%	4.744.486,91	569.338,43	4.981.711,26	597.805,35	5.230.796,82	627.695,62	5.492.336,66	659.080,40	5.766.953,50	692.034,42
Arrendamentos	27,5%	1.159.000,00	318.725,00	1.159.000,00	318.725,00	3.239.000,00	890.725,00	3.239.000,00	890.725,00	3.239.000,00	890.725,00
Pecuária	2,0%	11.852.000,00	237.040,00	11.852.000,00	237.040,00	12.174.560,00	243.491,20	12.506.796,80	250.135,94	12.849.000,70	256.980,01
TOTAL DE IMPOST.			1.125.103,43		1.153.570,35		1.761.911,82		1.799.941,34		1.839.739,43

IV. Fluxo de Caixa com cronograma de pagamento previsto no item 3.4.1: neste estudo é consolidado os resultados financeiros previstos para as atividades rurais e empresariais.

No fluxo é acrescentada a soma individual da conta “Depreciação” após a apuração do resultado receitas e custos. Este procedimento é necessário uma vez que já está inserido no custo total da operação. Como não consiste diretamente em saída de caixa da empresa, retornamos o valor para análise de desempenho efetivo de caixa.

Os juros previstos para as dívidas concursais estão lançados na apuração do lucro líquido, ficando nas amortizações apenas o principal das dívidas após aplicação de deságio.

Ao longo de todo o período projetado foi condição “sine qua non” que os saldos acumulados finais de caixa fossem positivos, confirmando a capacidade de recuperação da empresa e pagamento de suas obrigações dentro das hipóteses apresentadas no Plano de forma líquida e certa.

Os deságios, índice de correção monetária e taxa de juros foram estruturados por classe de credores e foram definidos considerando as necessidades mínimas de sobras financeiras em cada exercício para que a empresa retome a viabilidade do negócio ao longo dos próximos anos.

O ano I corresponde aos doze primeiros meses posteriores a aprovação do Plano.

A. Projeção do Quadro de Fluxo de Caixa:

	Ano I	%	Ano II	%	Ano III	%	Ano IV	%	Ano V	%
Receitas Operacionais	17.047.310,91	100,00%	17.284.535,26	100,00%	19.908.803,54	100,00%	20.474.381,59	100,00%	21.062.157,77	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	13.141.603,03	77,09%	17.435.251,25	100,87%	18.634.194,68	93,60%	19.083.642,83	93,21%	18.302.929,76	86,90%
(=) EBITDA	3.905.707,89	22,91%	(150.715,99)	-0,87%	1.274.608,87	6,40%	1.390.738,76	6,79%	2.759.228,00	13,10%
(-) Depreciações / Amortizações	158.528,07	0,93%	158.528,07	0,92%	158.528,07	0,80%	158.528,07	0,77%	158.528,07	0,75%
(=) Lucro Operacional	3.747.179,82	21,98%	(309.244,06)	-1,79%	1.116.080,80	5,61%	1.232.210,69	6,02%	2.600.699,93	12,35%
(-) Juros	613.003,27	3,60%	608.172,33	3,52%	596.331,00	3,00%	570.001,51	2,78%	542.882,14	2,58%
(=) Lucro tributável	3.134.176,54	18,39%	(917.416,39)	-5,31%	519.749,80	2,61%	662.209,18	3,23%	2.057.817,79	9,77%
(-) Contribuicao Social (9%)	282.075,89	1,65%	-	0,00%	46.777,48	0,23%	59.598,83	0,29%	185.203,60	0,88%
(-) Imposto de Renda (15%)	759.544,14	4,46%	-	0,00%	105.937,45	0,53%	141.552,29	0,69%	490.454,45	2,33%
(=) Lucro Líquido	2.092.556,52	12,27%	(917.416,39)	-5,31%	367.034,87	1,84%	461.058,06	2,25%	1.382.159,74	6,56%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	158.528,07	0,93%	158.528,07	0,92%	158.528,07	0,80%	158.528,07	0,77%	158.528,07	0,75%
Variação Capital de Giro	165.697,67		-41.796,99		-170.338,23		-42.270,45		-25.170,40	
CAPEX	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00	0,00%	-210.621,58	1,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	2.416.782,26		(800.685,31)		355.224,70		577.315,68		1.304.895,84	
Operações não sujeitas a RJ	-		-		-		-		-	
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	300.000,00		(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	-		-		404.421,45		416.554,10		429.050,72	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	-		-		473.228,11		487.424,95		502.047,70	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	300.000,00	1,76%	(0,00)	0,00%	877.649,56	5,15%	903.979,05	5,30%	931.098,42	5,46%
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	2.116.782,26	12,42%	(800.685,31)	-4,63%	(522.424,86)	-2,62%	(326.663,37)	-1,60%	373.797,42	1,77%
SALDO DE CAIXA ACUMULADO	2.116.782,26		1.316.096,96		793.672,10		467.008,72		840.806,14	
NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO										
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ	913.003,27		608.172,33		1.473.980,56		1.473.980,56		1.473.980,56	

	Ano VI	%	Ano VII	%	Ano VIII	%	Ano IX	%	Ano X	%
Receitas Operacionais	21.384.711,89	100,00%	21.716.942,65	100,00%	22.059.140,32	100,00%	22.411.603,93	100,00%	22.774.641,44	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	18.600.191,93	86,98%	18.905.471,95	87,05%	19.219.010,38	87,12%	19.541.054,97	87,19%	19.871.860,88	87,25%
(=) EBITDA	2.784.519,97	13,02%	2.811.470,69	12,95%	2.840.129,94	12,88%	2.870.548,96	12,81%	2.902.780,55	12,75%
(-) Depreciações / Amortizações	158.528,07	0,74%	158.528,07	0,73%	158.528,07	0,72%	158.528,07	0,71%	158.528,07	0,70%
(=) Lucro Operacional	2.625.991,90	12,28%	2.652.942,62	12,22%	2.681.601,87	12,16%	2.712.020,89	12,10%	2.744.252,48	12,05%
(-) Juros	514.949,19	2,41%	486.178,25	2,24%	456.544,18	2,07%	426.021,09	1,90%	394.582,30	1,73%
(=) Lucro tributável	2.111.042,71	9,87%	2.166.764,37	9,98%	2.225.057,69	10,09%	2.285.999,80	10,20%	2.349.670,18	10,32%
(-) Contribuição Social (9%)	189.993,84	0,89%	195.008,79	0,90%	200.255,19	0,91%	205.739,98	0,92%	211.470,32	0,93%
(-) Imposto de Renda (15%)	503.760,68	2,36%	517.691,09	2,38%	532.264,42	2,41%	547.499,95	2,44%	563.417,55	2,47%
(=) Lucro Líquido	1.417.288,19	6,63%	1.454.064,49	6,70%	1.492.538,07	6,77%	1.532.759,87	6,84%	1.574.782,32	6,91%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	158.528,07		158.528,07		158.528,07		158.528,07		158.528,07	
Variação Capital de Giro	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
CAPEX	-213.847,12	1,00%	-217.169,43	1,00%	-220.591,40	1,00%	-224.116,04	1,00%	-455.492,83	2,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	1.361.969,14		1.395.423,13		1.430.474,74		1.467.171,90		1.277.817,56	
Operações não sujeitas a RJ										
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	441.922,24		455.179,91		468.835,31		482.900,37		497.387,38	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	517.109,13		532.622,40		548.601,08		565.059,11		582.010,88	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	959.031,37	5,63%	987.802,31	5,79%	1.017.436,38	5,97%	1.047.959,47	6,15%	1.079.398,26	6,33%
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	402.937,77	1,88%	407.620,82	1,88%	413.038,36	1,87%	419.212,43	1,87%	198.419,30	0,87%
SALDO DE CAIXA ACUMULADO	1.243.743,91		1.651.364,72		2.064.403,08		2.483.615,51		2.682.034,81	
NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO										
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ	1.473.980,56									

	Ano XI	%	Ano XII	%	Ano XIII	%	Ano XIV	%	Ano XV	%
Receitas Operacionais	23.148.570,08	100,00%	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	20.211.690,98	87,31%	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%
(=) EBITDA	2.936.879,10	12,69%	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%
(-) Depreciações / Amortizações	158.528,07	0,68%	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%
(=) Lucro Operacional	2.778.351,03	12,00%	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%
(-) Juros	362.200,36	1,56%	328.846,95	1,40%	294.492,94	1,25%	259.108,31	1,10%	222.662,14	0,95%
(=) Lucro tributável	2.416.150,67	10,44%	2.715.496,55	11,54%	2.749.850,55	11,68%	2.785.235,18	11,84%	2.821.681,35	11,99%
(-) Contribuição Social (9%)	217.453,56	0,94%	244.394,69	1,04%	247.486,55	1,05%	250.671,17	1,07%	253.951,32	1,08%
(-) Imposto de Renda (15%)	580.037,67	2,51%	654.874,14	2,78%	663.462,64	2,82%	672.308,80	2,86%	681.420,34	2,90%
(=) Lucro Líquido	1.618.659,44	6,99%	1.816.227,72	7,72%	1.838.901,37	7,81%	1.862.255,22	7,91%	1.886.309,69	8,02%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	158.528,07		158.528,07		158.528,07		158.528,07		158.528,07	
Variação Capital de Giro	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
CAPEX	-462.971,40	2,00%	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	1.314.216,11		1.504.081,46		1.526.755,10		1.550.108,96		1.574.163,43	
Operações não sujeitas a RJ										
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	512.309,00		527.678,27		543.508,62		559.813,87		576.608,29	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	599.471,21		617.455,34		635.979,00		655.058,38		674.710,13	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	1.111.780,21	6,52%	1.145.133,61	6,72%	1.179.487,62	6,92%	1.214.872,25	7,13%	1.251.318,42	7,34%
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	202.435,90	0,87%	358.947,85	1,53%	347.267,48	1,48%	335.236,71	1,42%	322.845,01	1,37%
SALDO DE CAIXA ACUMULADO	2.884.470,71		3.243.418,56		3.590.686,04		3.925.922,75		4.248.767,76	
NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO										
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ	1.473.980,56									

	Ano XVI	%	Ano XVII	%	Ano XVIII	%	Ano XIX	%	Ano XX	%
Receltas Operacionais	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%	23.533.716,57	100,00%
(-) Custos e Despesas desembolsáveis	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%	20.330.845,01	86,39%
(=) EBITDA	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%	3.202.871,56	13,61%
(-) Depreciações / Amortizações	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%	158.528,07	0,67%
(=) Lucro Operacional	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%	3.044.343,49	12,94%
(-) Juros	185.122,59	0,79%	146.456,85	0,62%	106.631,14	0,45%	65.610,66	0,28%	23.359,56	0,10%
(=) Lucro tributavel	2.859.220,90	12,15%	2.897.886,64	12,31%	2.937.712,35	12,48%	2.978.732,84	12,66%	3.020.983,93	12,84%
(-) Contribuicao Social (9%)	257.329,88	1,09%	260.809,80	1,11%	264.394,11	1,12%	268.085,96	1,14%	271.888,55	1,16%
(-) Imposto de Renda (15%)	690.805,23	2,94%	700.471,66	2,98%	710.428,09	3,02%	720.683,21	3,06%	731.245,98	3,11%
(=) Lucro Líquido	1.911.085,80	8,12%	1.936.605,18	8,23%	1.962.890,15	8,34%	1.989.963,67	8,46%	2.017.849,40	8,57%
AJUSTES SOBRE O LUCRO										
Estorno depreciação	158.528,07		158.528,07		158.528,07		158.528,07		158.528,07	
Variação Capital de Giro	0,00		0,00		0,00		0,00		0,00	
CAPEX	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%	-470.674,33	2,00%
FLUXO DE CAIXA LIVRE	1.598.939,53		1.624.458,92		1.650.743,89		1.677.817,41		1.705.703,13	
Operações não sujeitas a RJ										
1 - TRABALHISTA - CLASSE 1	(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)		(0,00)	
2 - GARANTIA REAL - CLASSE 2	593.906,54		611.723,74		630.075,45		648.977,71		668.447,04	
3 - QUIROGRAFÁRIOS - CLASSE 3	694.951,43		715.799,97		737.273,97		759.392,19		782.173,96	
TOTAL DAS AMORTIZAÇÕES	1.288.857,97	7,56%	1.327.523,71	7,79%	1.367.349,42	8,02%	1.408.369,90	8,26%	1.450.621,00	8,51%
FLUXO DE CAIXA LIVRE APÓS AMORTIZAÇÕES	310.081,56	1,32%	296.935,21	1,26%	283.394,47	1,20%	269.447,51	1,14%	255.082,13	1,08%
SALDO DE CAIXA ACUMULADO	4.558.849,33		4.855.784,54		5.139.179,01		5.408.626,52		5.663.708,65	
NEC. DE CAPTAÇÃO DE FINANCIAMENTO										
DESEMBOLSO COM DÍVIDAS RJ	1.473.980,56									

5. Considerações finais

- 1) Para todos os efeitos legais, considera-se como data da homologação judicial do presente Plano a correspondente à publicação no diário oficial da decisão judicial proferida, pelo juízo da recuperação, que conceder a recuperação judicial.
- 2) Caso qualquer pagamento ou ato estiver programado, de acordo com o Plano, para ser efetivado ou realizado em dia não útil, tais como sábados, domingos, feriados ou datas em que não haja expediente bancário na Comarca onde tramitam os autos da recuperação judicial, fica automaticamente prorrogado para o próximo dia útil o prazo para o pagamento ou prática do ato respectivo.
- 3) Os respectivos pagamentos serão realizados diretamente a cada credor, através de depósito bancário, ficando sob a responsabilidade de cada credor em informar previamente os dados bancários para depósito.
- 4) O Plano poderá ser alterado a qualquer tempo após sua homologação judicial e antes de seu integral cumprimento, por iniciativa dos RECUPERANDOS, mediante a convocação de Assembleia Geral de Credores. Tais alterações dependerão da aprovação da maioria dos créditos presentes na Assembleia Geral de Credores, mediante a obtenção do quórum segundo art. 45 c/c o art.58, *caput* e § 1º, da Lei 11.101/2005.

- 5) Os credores poderão ceder seus créditos a outros credores ou a terceiros, à expressa aceitação pelos cessionários de que o crédito cedido está sujeito às condições do presente Plano.
- 6) A aprovação desde PLANO autoriza a venda dos ativos móveis, máquinas, implementos e equipamentos, relacionados no laudo de avaliação juntado no processo, quando a razão for a necessária troca em face de sua obsolescência tecnológica, operacional ou funcional.
- 7) Este Plano será considerado como descumprido na hipótese de o atraso no pagamento de quaisquer parcelas previstas não ser sanado no prazo de 30 (trinta) dias a contar da notificação dos RECUPERANDOS pelo respectivo credor.
- 8) O juízo da Recuperação judicial será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano até o encerramento do processo de Recuperação Judicial. Posteriormente será, para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste Plano, o da Comarca de Porangatu (GO).

6. Conclusão

A Argumento Assessoria e Projetos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.347.265/0001-87 e CRA/GO 01450-PJ, contratada para elaboração do presente Plano de Recuperação Judicial, alicerçada na análise setorial realizada, nos documentos, informações e premissas fornecidas pelos Recuperandos e recebidas como verdadeiras, mantidas as projeções econômicas e financeiras, certifica que a aprovação deste Plano representa a continuidade corporativa do Grupo Valadares através da superação da crise financeira, retomada da rentabilidade e equalização de seu fluxo de caixa, garantindo ainda a manutenção dos empregos e o pagamento dos credores sem riscos adicionais às relações originalmente estabelecidas antes do pedido de recuperação judicial.

Goiânia (GO), 14 de janeiro de 2025.

“GRUPO VALADARES”

ERONILDO LOPES
VALADARES:1951
7815115

Assinado de forma digital por ERONILDO LOPES
VALADARES:19517815115
Dados: 2025.02.14 13:19:31 -03'00'

VANUZA PRIMO
DE ARAUJO
VALADARES:69
574995100

Assinado de forma digital por VANUZA PRIMO DE ARAUJO
VALADARES:69574995100
Dados: 2025.02.14 13:59:28 -03'00'

GIVAGO ARAUJO
VALADARES:037
84702139

Assinado de forma digital por GIVAGO ARAUJO
VALADARES:03784702139
Dados: 2025.02.14 13:20:16 -03'00'

HEITTOR LOPES
VALADARES:06345
803103

Assinado de forma digital por HEITTOR LOPES
VALADARES:06345803103
Dados: 2025.02.14 13:20:39 -03'00'

HUGO ALEXANDRE
DE SANTANA
BRAGA:65634160120

Assinado de forma digital por HUGO ALEXANDRE DE SANTANA
BRAGA:65634160120
Dados: 2025.02.14 11:44:41 -03'00'

Argumento Assessoria e Projetos Ltda.

GRUPO VALADARES - LAUDOS DE AVALIAÇÕES DE ATIVOS
QUADRO RESUMO
ART. 53 - LEI 11.101/2005

MÁQUINAS AGRÍCOLAS, IMPLEMENTOS E VEÍCULOS		
MARCA	MODELO	AVALIAÇÃO
Vários	Máquinas e implementos agrícolas	R\$ 1.835.000,00
	TT	R\$ 1.835.000,00

IMÓVEIS	
IMÓVEL	AVALIAÇÃO
Depósito (dois lotes urbanos) Porangatu	R\$ 280.000,00
Loja (três lotes urbanos) Porangatu	R\$ 3.500.000,00
Fazenda Aeroporto Porangatu	R\$ 37.924.500,00
Fazenda Canaã Araguaçu	R\$ 22.468.200,00
Fazenda São Pedro Araguaçu	R\$ 11.374.000,00
Fazenda Tabatinga I Paranatinga	R\$ 30.418.010,00
Fazenda Tabatinga II Paranatinga	R\$ 23.597.210,00
TT	R\$ 129.561.920,00

TOTAL DOS ATIVOS	R\$ 131.396.920,00
-------------------------	---------------------------

Obs.: foi juntado avaliação da Fazenda Canada I e II em São Felix do Xingu, Pará, porém tais imóveis estão com as matrículas suspensas e estão em processo judicial de regularização

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
FORNACERAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27





Data: 14 fevereiro 2025

Ilmo. Senhor.
Eronildo Lopes Valadares
CPF: 195.178.151-15
Endereço: Faz Aeroporto, Go 244 km 02, ao lado do Frigorífico Plena.
I.E: 11.307.179-5
Município: Porangatu, Goiás.
Fone: (62)99285-7823
CEP: 76.550-000

AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E IMPLEMENTOS USADOS

Equipamento: ESCAVADEIRA HIDRÁULICA CX220C, CASE, 2022, HBZN220CTNAA04794

Características: Máquina em estado de conservação razoável, com 5.484,9 hrs
Valor do Bem unitário: R\$450.000,00

Equipamento: PÁ CARREGADEIRA W20F, CASE, 2023, HBZNW20FTPAE15663

Características: Máquina em excelente estado de conservação, com 1.620,5 hrs
Valor do Bem unitário: R\$400.000,00

Equipamento: TRATOR A800R, 2023, VALTRA, 9AGT2005APC0338079

Características: Máquina em excelente estado de conservação, com 1.620,5 hrs
Valor do Bem unitário: R\$200.000,00

Equipamento: TRATOR 7230J, JOHN DEERE, 2024, 1BM7230JEPH011177

Características: Máquina em excelente estado de conservação, com 150 hrs
Valor do Bem unitário: R\$850.000,00

Equipamento: GRADE NIVELADORA, NVCR48DSC-9290, BALDAN, 2023, 00061131723001001

Características: Máquina em estado de conservação razoável, sem necessidade de reparos por enquanto.
Valor do Bem unitário: R\$25.000,00

Equipamento: EMPILHADEIRA, CPCD30-XRG2, CT SILVA, 2023, 18BC09859

Características: Máquina em excelente estado de conservação.
Valor do Bem unitário: R\$85.000,00

Equipamento: TRITURADOR 2400 AR, WATANABE, 2022, 23086

Características: Máquina com desgastes dos martelos que necessitam ser trocados.
Valor do Bem unitário: R\$150.000,00

Equipamento: ENLEIRADOR DE PEDRAS ERP 3500, 120100000000, AGRIMEC, 2023, 000000000000026423

Características: Máquina que necessita de reparos, conservada na medida do possível.

Valor do Bem unitário: R\$75.000,00

Dados da revenda/Concessionária:

MULTI TRATORES LTDA.

CNPJ: 08.601.888/0001-20.

INSCRIÇÃO ESTADUAL: 10.407.852-9.

ENDEREÇO: Rua 2 esq.c/23 nº94.

SETOR: leste.

MUNICIPIO: Porangatu – GO.

CEP: 76.550-000.

FONE: (62) 3367-2500.

Atenciosamente;



Jabes Pedro Ferreira Junior
Executivo de Vendas
62 8251-8363

Rua 2 esq.c/23 nº94 setor leste. Porangatu –CEP: 76.550-000. Fone: (62) 3367-2500

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

A área em questão é composta por dois lotes, atualmente destinados ao uso como depósito, localizados na Rua 1-A, Qd. 02, Setor Vila Cerqueira, no município de Porangatu – GO. Abaixo, seguem os detalhes de cada área:

- **Lote 1:** Matrícula nº 4333 Registrado no livro nº 79 às folhas 115/116 no Cartório de Registro de imóveis e 1º tabelionato de notas comarca de Porangatu-GO, com área de 594 m².
- **Lote 2:** Matrícula nº 5012 Registrado no livro nº 88 às folhas 137/138 no Cartório de Registro de imóveis e 1º tabelionato de notas Comarca de Porangatu-GO, área de 315 m².

A seguir, será apresentada a análise do valor mercadológico referente ao imóvel.

Finalidade do Parecer:

ESTE PARECER ESTÁ EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART.3º DA LEI 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978 (D.O.U DE 15/05/1978).

Interessado:

**ERONILDO LOPES VALADARES –
CPF:195.178.151-15**

Documentos apresentados:

CERTIDÃO DE MATRICULA DOS IMÓVEIS.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



AVALIADOR

Viviane Santana Azevedo Paixão

AVALIADORA - CNAI-13045 - CORRETORA DE IMÓVEIS –22822

CNAI - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis;

CRECI/GO - Conselho Regional de Corretores

Porangatu/GO, 28 de Janeiro de 2025.

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Ilmo. Sr

ERONILDO LOPES VALADARES

Prezada,

Viviane Santana Azevedo Paixão- CNAI – 13045, Corretora de Imóveis 22822, Com escritório à Rua 04, esq. Com a 15, nº 28, Centro, Porangatu/GO. Na qualidade de Consultora e **Avaliadora imobiliária**, contratado por V.S^a. vem apresentar-lhe o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do parecer técnico de avaliação é determinar o valor de mercado dos imóveis avaliados, consoante qualidade, características, ocupação e localização.

LEGISLAÇÕES ATUAIS NAS AVALIAÇÕES

A Lei 6.530/78 Art. 3º ([HTTP://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm))

([HTTP://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10.795.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10.795.htm))

“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. A palavra “opinar” significa “formar juízo; julgar; emitir a sua opinião; dar seu parecer”; e parecer significa “opinião fundamentada sobre alguém ou sobre determinado assunto, emitida por um especialista”. Quem é sabedor ou especialista em determinado assunto e denominado “louvado” que quer dizer “perito; avaliador, árbitro; pessoas nomeada ou escolhida para proceder a uma avaliação”, o que demonstra que com base na referida Lei, os corretores de imóveis estão legalmente habilitados a realizarem avaliações de imóveis.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Toda avaliação deve ser realizada com a vistoria do local do imóvel por um corretor avaliador de imóvel, registrado nos conselhos da classe dos corretores – CNAI e CRECI.

A importância da vistoria é tal que, seguindo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p.7), nenhuma avaliação poderá prescindir dessa atividade.

ONDE O CORRETOR AVALIADOR PODE ATUAR

- ✓ Perícias e Avaliações Judiciais;
- ✓ Assistente Técnico;
- ✓ Avaliação Inventário;
- ✓ Avaliação Partilha;
- ✓ Avaliação Empresas;
- ✓ Avaliações Particulares;
- ✓ Avaliações Bancárias;
- ✓ Avaliações Prefeitura;
- ✓ Avaliação para Consórcios de Imóveis;
- ✓ Avaliação agentes Financeiros...Etc.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS

A norma Brasileira (NBR) 14.653-1- quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado é o resultado de uma transação entre um vendedor e comprador, sendo que ambos não estão sendo forçados, ambos tendo pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VISTORIA DO IMÓVEL

A VISTORIA “*IN LOCO*” DO IMÓVEL AVALIADO FOI REALIZADA NO DIA 30 DE JANEIRO DE 2025 NO PERÍODO MATUTINO.

Como instrumento de avaliação foi usado metodologias por comparações de preços com identificação do valor de lotes a vender, vendidos no mesmo setor ou próximos a esta quadra.

Como método de comparações de preços é usado:

- ❖ Buscar a maior quantidade de dados do mercado, como atributos comparáveis ou os semelhantes às características do bem avaliado;
- ❖ Buscar dados do mercado preferencialmente contemporâneos à data de referência da avaliação;
- ❖ Identificar e descrever as características relevantes dos dados do mercado coletados;
- ❖ Identificar e diversificar as fontes de informação tanto possível, com o objetivo de aumentar a confiabilidade dos dados de mercado.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

O presente parecer técnico tem como objetivo a avaliação de duas áreas localizadas no município de Porangatu, Estado de Goiás, conforme detalhado abaixo:

O primeiro terreno, registrado sob a matrícula n° 4333, possui uma área de 594 m² e está localizado na Rua 1-A, Qd. 02, Lt. 16, Setor Vila Cerqueira. Neste terreno, encontra-se uma edificação de uso como depósito, composta por um único cômodo. A construção, de qualidade inferior, apresenta características de uma estrutura fraca e simples.

O segundo terreno, localizado na Rua 1-A Qd.02, Lt. 19, Setor Vila Cerqueira está registrado sob a matrícula n° 5012, correspondendo a um terreno com área total de 315 m², sendo igualmente utilizado para fins de depósito.

Todas as áreas descritas estão devidamente registradas e regularizadas junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Porangatu/GO, conforme as certidões anexas a este parecer técnico.

Nas proximidades do imóvel observa-se:

- Residências;
- Terrenos;

Em análise da região pode-se observar várias características:

- ❖ Valorização;
- ❖ Potenciais;
- ❖ População;
- ❖ Densidade demográfica;
- ❖ Potencial construtivo;
- ❖ Condições econômicas;
- ❖ Boa altitude do terreno (plano);
- ❖ Topografia excelente a construção;
- ❖ Boas prospecções construtivas em curto, médio e longo prazo;
- ❖ Área pode ser utilizada residências, comerciais e outros...

Infraestrutura da região do imóvel:

- Condições sistema viário – várias ruas pavimentadas, bom fluxo de
- Ligações a setores com alta densidade demográfica;
- Coleta de lixo – são coletados pela prefeitura três vezes por semana;
- Rede de água (SANEAGO);
- Esgoto;
- Rede de energia elétrica (EQUATORIAL);

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

O mercado atualmente apresenta características de baixa concorrência, com poucos interesses de compra e/ou venda, o que pode reduzir o impacto na variação do valor do imóvel.

PERÍODO DE PESQUISA DOS PREÇOS NO SETOR – 10/01/2025 à 24/01/2025.

Foram encontrados terrenos similares vendidos entre os valores de R\$ 150.000,00 a R\$ 180.000,00 , com áreas de 360 a 400 m².

Com base na análise detalhada do terreno utilizado para depósito e nas transações recentes de imóveis similares na região, o valor do metro quadrado é de aproximadamente R\$ 308,57. Assim, o valor de mercado do imóvel, com uma área total de **909 m²**, é estimado em **R\$ 280.000,00 (duzentos e oitenta mil reais)**. Este valor reflete as condições atuais do mercado, considerando as comparações realizadas, e o contexto da localização, que se encontra em um beco sem saída, o que limita o fluxo de trânsito e o acesso. O valor atribuído também leva em consideração as características específicas dos dois lotes que compõem o imóvel, com seu uso atual voltado para armazenamento, e a pouca flexibilidade para adaptações comerciais, o que impacta diretamente na avaliação da propriedade.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Conclusão do parecer do imóvel

BENS IMÓVEIS – Os bens que, por natureza ou por destino, não podem ser removidos de um lugar para outro sem perda de sua forma e substância.

Levando em considerações a todos os fatores pode-se concluir que:

- Terreno de topografia plana.
- Facilidade para execução de construções.
- Boa acessibilidade aos principais setores.
- Proximidade de residências e terrenos.
- Mercado imobiliário com preços moderados.
- Demanda moderada por imóveis semelhantes, o que viabiliza a comercialização em um prazo razoável.

O VALOR DE AVALIAÇÃO: Corresponde sempre àquele que, num determinado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesses de compra e / ou venda que interfere no valor do imóvel.

Destaca-se que é comum que o valor do imóvel sofra uma variação de até 10% no momento de uma transação imobiliária. Esta oscilação ocorre por diversos fatores, como situação atual do mercado, forma de pagamento, dentre outros.

VIVIANE SANTANA AZEVEDO PAIXÃO

CRECI nº 22822 – CNAI nº 13045

CURRICULUM DA AVALIADORA

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Nome: Viviane Santana Azevedo Paixão

- **Qualificação:** Corretora de Imóveis / Avaliadora.
- **CNAI:** – 13045 – CONSELHO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS.
- **CRECI/GO:** 22822 – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 5ª Região
- **Experiência Profissional:** Avaliadora de imóveis, consultora imobiliária com larga experiência em avaliação e mediação de compra, venda e aluguel de imóveis;
- **Empresa:** Viviane Imóveis – CJ: 37199;
- **Endereço:** Rua 04, N.28, Centro ;
- **Telefone:** (62) 9 9344-6857/ (62) 9 9500-1698;
- **E-mail:**contatovivianeimoveis@gmail.com

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

ANEXOS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula 4333

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE PORANGATU-GO
Rua 14-A nº 02 quadra 05, lote 02, Vila Marques, Porangatu-GO, CEP: 76550-000
Telefone / Whatsapp: (62) 3367-1765 e-mail: cartorio22@hotmail.com

JOSE FERREIRA DE PAIVA
Tabelião Registrador

ADRYELLY COSTA E SILVA
Substituta

GEANE RIBEIRO DA SILVA
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 025031.2.0004333-75 de 14/07/1982 verifiquei constar:

4333 - 14/07/1982

IMÓVEL: Lote número 16 (dezesseis) de terreno da quadra número 02 (dois), à rua 1-A loteamento "VILA CERQUEIRA", zona urbana desta cidade, com a área total de **594,00m²** com as metragens e limites seguintes: 20,00 metros pela frente, dividindo com a rua 1-A; 20,00 metros pelo fundo, dividindo com o lote número 19; 26,00 metros do lado direito, dividindo com os lotes números 02,03 e 04; 28,00 metros pelo lado esquerdo, dividindo com os lotes 18 e 17. **REGISTRO ANTERIOR:** matrícula 3.491 livro 2-N. **PROPRIETÁRIO:** VENCESLAU PINTO CIRQUEIRA, brasileiro, casado, CPF nº 017.640.201-20. O referido é verdade e dou fê.

R-1-4333 - 14/07/1982

Nos termos da escritura pública de compra e venda datada de 29 de Junho de 1.982, lavrada nas notas do cartório do 1º(primeiro) ofício desta comarca no livro nº 79 às folhas 115/116, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **OSVALDO RODRIGUES BRAZ**, brasileiro, casado com Maria Helena Martins Lucena Braz, portador do CPF nº 088.877.051-00; Por compra feita ao senhor: **VENCESLAU PINTO CERQUEIRA** e sua esposa dona Virgílica Pereira de Oliveira, portador do CPF nº 017.640.201-20; Pelo preço de CR\$50.000,00 (cinquenta mil cruzeiros). Sem condições. O referido é verdade e dou fê.

R-2-4333 - 12/11/1982

Nos termos da escritura pública de compra e venda datada de 27 de Outubro de 1.982, lavrada nas notas do cartório do 1º(primeiro) ofício desta comarca no livro nº 80 às folhas 111/112 verso, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo senhor: **ONEILDO LOPES VALDARES**, brasileiro, casado com a senhora Ednalva Fidelis de Brito Valadares, portador da CI nº 436.967 SSP/GO e do CPF nº 117.879.291-91; Por compra feita ao senhor: **OSVALDO RODRIGUES BRAZ**, portador da CI RG nº 30.995 SSP/DF e do CPF 088.877.051-00, e sua esposa Maria Helena Martins Lucena Braz, residentes e domiciliados nesta cidade; Pelo preço de CR\$100.000,00 (cem mil cruzeiros). Sem condições. O referido é verdade e dou fê.

R-3-4333 - 25/07/2011 - Protocolo: 49639 - 25/07/2011

Nos termos do Contrato por Instrumento Particular de Compra e Venda de Bem Imóvel Com Pacto de Alienação Fiduciária em Garantia e outras avenças, datado 30 de Junho de 2011; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **ERONILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, capaz, empresário, RG: 984.388, órgão expedidor: SSP/GO, CPF: 195.178.151-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com VANUSA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, residentes e domiciliados nesta cidade; Por compra feita ao **TRANSMITENTE: ONEILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, capaz, bancário, RG: 436967, órgão expedidor: SSP/GO, CPF: 117.879.291-91 e sua esposa EDNALVA FIDELIS DE BRITO VALADARES, brasileira, estudante, RG: 2219603, órgão expedidor: SSP/GO, CPF: 557.262.401-20, residentes e domiciliados nesta cidade, no valor de **R\$ 40.000,00**; sendo R\$ 13.686,42 com Recursos próprios; R\$ 26.313,58 com valor carta de crédito contemplada. O referido é verdade e dou fê.

Página 1 de 3

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

R-4-4333 - 25/07/2011 - Protocolo: 49639 - 25/07/2011

COMPRADOR(ES) E DEVEDOR(ES) FIDUCIANTE: ERONILDO LOPES VALADARES, brasileiro, capaz, empresário, RG: 984.388, órgão expedidor: SSP/GO, CPF: 195.178.151-15, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com VANUSA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, residentes na , Porangatu/GO; **CREDOR: BRADESCO ADMINISTRADORA DE CONSORCIOS LTDA**, CNPJ: 52.568.821/0001-22, sediada na Vila yara - Osasco, São Paulo/SP, representantes: seus representantes legais: Patricia Cristine Lima da Silva e Clélia Regina de S. Weyne; **VALOR DA COMPRA E VENDA: 40.000,00** (Quarenta mil reais) sendo que **R\$ 13.686,42** recursos próprios e **R\$ 26.313,58** valor da carta de crédito contemplada. Sobre de Crédito: R\$873,59; N° do Gurpo COD 186; N° da Cota COD 138; Percentual para amortizar o saldo remanescente 45,371% Valor do saldo devedor: R\$ 15.029,19; Prazo de Reembolso: 049 meses; Percentual da Prestração 0,925% ; Percentual da última Prestação 0,928% ,valor da prestação R\$ 306,70; Vencimento da primeira prestação 10/07/2011 e a última em 10/07/2015; Valor da Avaliação R\$41.580,00. O referido é verdade e dou fê.

AV-5-4333 - 08/05/2018 - Protocolo: 67287 - 08/05/2018

Procede-se a esta averbação para constar o cancelamento da Alienação Fiduciária no imóvel constante da presente matrícula, objeto do R.04 desta, conforme Termo de Quitação e Liberação de Garantia - Crédito Imobiliário, emitida pelo Banco Bradesco S/A aos 07/05/2018. O referido é verdade e dou fê.

R-6-4333 - 03/03/2023 - Protocolo: 81501 - 03/03/2023

Em 03 de Março de 2023. Fica Hipotecado a favor do BANCO DO BRASIL S/A, inscrita no CNPJ sob o n° 00.000.000/0513-49, com sede em Brasília/DF, agência de Porangatu-GO, o imóvel retro acima matriculado, conforme **Cédula de Crédito Bancário n° 051.313.450** emitida em 01/03/2025, Porangatu-GO, **com Vencimento Final em 01/03/2025; TIPO DE GARANTIA:** Em Hipoteca Censual de **1º grau** e sem concorrência de terceiros e especial hipoteca; **Valor do Crédito: R\$235.000,00** (Duzentos e trinta e cinco mil reais). Tendo como **EMITENTE:** VALADARES EMPRESARIAL LTDA-ME, sediada em Porangatu-GO, na Av. Centro, CEP: 76.550-000, E-mail: valadares2@uol.com.br e inscrita no CNPJ sob o n° 01.704.832/0001-51 e HEITOR LOPES VALADARES, brasileiro, pecuarista, solteiro, portador da CNH n° 6975887178-DETRAN/GO, inscrito CPF n° 063.458.031-03, residente e domiciliado em Av. Araguaia, Qd. 03, Lt. 09, CEP: 76.550-000, Porangatu-GO. **AVALISTAS:** HEITOR LOPES VALADARES, nascido em 24.03.1999, brasileiro, filho de Vanuza Primo de Araujo Valadares e Eronildo Lopes Valadares, solteiro, portador da CNH n° 6975887178-DETRAN/GO, inscrito CPF n° 063.458.031-03, residente e domiciliado em Av. Araguaia, Qd. 03, Lt. 09, CEP: 76.550-000, Porangatu-GO e e-mail: heitorvaladares@icloud.com; PEDRO BENTO DE SOUZA, nascido em 18.09.1962, brasileiro, filho de Mercedes Pereira de Souza e Lupercino Bento de Souza, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, residente em Rua Francisco Borges da Silva, Qd. 01 LT. 01, Lago Azul, Porangatu-GO, portador da Carteira de Identidade n° 2.009.853-SSP/GO, inscrito no CPF sob o n° 264.464.131-49 e DILSE BARBOSA DE SOUZA BENTO, nascido em 24.06.1963, brasileiro, filho de Vilma Ribeiro de Souza e Silvestre Barbosa de Souza, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, servidora pública municipal, residente em Rua 01, Qd. 02, Lt. 04, Vila Barros, Porangatu-GO, portador da Carteira de Identidade n° 1454222 2 Via-DGPC/GO, inscrito no CPF sob o n° 419.089.881.34. **INTERVENIENTE GARANTE:** ERONILDO LOPES VALADARES, brasileiro, filho de Lindaura Lopes Valadares, Antônio Rodrigues Valadares, pecuarista, casado sob o regime de parcial de bens, portador da RG n° 984.388, órgão expedidor: SSP/GO e inscrito no CPF n° 195.178.151-15, residente e domiciliado à Av. Araguaia, Qd. 03 Lote 09, Vila Rosa, Porangatu/GO. Assina também esta cédula na qualidade do cônjuge do emitente, dando o seu consentimento à constituição da garantia descrita, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante de sua meação: VANUSA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, filha de Francisca Gonçalves Assis, João Primo de Araujo, empresário, casada sob o regime de parcial de bens, portadora da Carteira de Identidade n° 3157971-2 Via-SSP/GO e inscrito no CPF sob o n° 695.749.951-00, residente e domiciliada à Av. Araguaia, Qd. 03 Lote 09, Vila Rosa, Porangatu/GO. *As demais cláusulas e condições estão descritas na própria cédula.* O referido é verdade e dou fê. Emolumentos:

Página 2 de 3

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

R\$1.747,14; FUNDESP: R\$174,68; FUNEMP: R\$52,38; FUNCOMP: R\$52,38; OAB: R\$34,93; FUNPROGE: R\$34,93; FUNDEPEG: R\$21,94; Fiscalização Judiciária: R\$00,00; ISS: R\$87,35, Valor Total: R\$2.205,76. Poder Judiciário do Estado de Goiás. Selo Eletrônico de Fiscalização 02322303035808427860001. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>.

O referido é verdade e dou fê.
Porangatu, 24 de janeiro de 2025.

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213049126800049.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810194.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810195.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810196.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810197.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810198.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810199.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213054526820023.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>



Matrícula 5012

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE PORANGATU-GO
Rua 14-A nº 02 quadra 05, lote 02, Vila Marques, Porangatu-GO, CEP: 76550-000
Telefone / Whatsapp: (62) 3367-1765 e-mail: cartorio22@hotmail.com

JOSE FERREIRA DE PAIVA
Tabelião Registrador

ADRYELLY COSTA E SILVA
Substituta

GEANE RIBEIRO DA SILVA
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR POSITIVA DE ÔNUS

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 025031.2.0005012-75 de 06/08/1984 verifiquei constar:

5012 - 06/08/1984

IMÓVEL: Parte do lote número 19 (dezenove) de terreno da quadra número 02 (dois), loteamento Vila Cerqueira, zona urbana desta cidade e medindo dita parte a área total de 315,00 m² (trezentos quinze metros quadrados), com as metragens e limites seguintes, 15,00 metros pela frente, dividindo com a outra parte do mesmo lote número 19 (dezenove); 15,00 metros, pelo fundo, dividindo com os lotes números 01 e 02 (um e dois); 21,00 metros, pelo lado esquerdo, dividindo com o lote número número 20 (vinte). **PROPRIETÁRIO:** GASPARGORGES, brasileiro, casado, capaz, funcionário público estadual, residente e domiciliado nesta cidade, CPF nº 052.936.341-00. **REGISTRO ANTERIOR:** R.01 4.946 neste livro. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 06 de agosto de 1924. Maria Inácio de Sousa. Sub. Oficial.

R-1-5012 - 06/08/1984

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de 11 de julho de 1984, lavrada nas notas do cartório do 1º (primeiro) tabelião desta comarca, no livro nº 88 às folhas 137/138 e vº, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido pelo senhor **ERONILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, comerciante, residente e domiciliado à Rua Araguari nesta cidade, portador da cédula de identidade nº 984.388 SSP/GO e do CIC/MF nº 195.178.151-15; por compra feita ao senhor **GASPARGORGES**, funcionário público estadual, portador da CI. RG nº 627.975 SSP/GO e do CIC/MF nº 052.936.341-00 e sua esposa dona Maria José Borges, do lar, CI. RG nº 1.012.407 SSP/GO, ambos brasileiros, casados capazes, residentes e domiciliados nesta cidade; pelo preço de Cr\$ 150.000,00 (cento cinquenta mil cruzados). Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 06 de agosto de 1984. Maria Inácio de Sousa. Sub. Oficial.

R-2-5012 - 03/03/2023 - Protocolo: 81501 - 03/03/2023

Em 03 de Março de 2023. Fica Hipotecado a favor do BANCO DO BRASIL S/A, inscrita no CNPJ sob o nº 00.000.000/0513-49, com sede em Brasília/DF, agência de Porangatu-GO, o imóvel retro acima matriculado, conforme **Cédula de Crédito Bancário nº 051.313.450** emitida em 01/03/2025, Porangatu-GO, com **Vencimento Final em 01/03/2025**; **TIPO DE GARANTIA:** Em Hipoteca Cedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros e especial hipoteca; **Valor do Crédito: R\$235.000,00** (Duzentos e trinta e cinco mil reais). Tendo como **EMITENTE:** VALADARES EMPRESARIAL LTDA-ME, sediada em Porangatu-GO, na Av. Centro, CEP: 76.550-000, E-mail: valadares2@uol.com.br e inscrita no CNPJ sob o nº 01.704.832/0001-51 e HEITTOR LOPES VALADARES, brasileiro, pecuarista, solteiro, portador da CNH nº 6975887178-DETRAN/GO, inscrito CPF nº 063.458.031-03, residente e domiciliado em Av. Araguaia, Qd. 03, Lt. 09, CEP: 76.550-000, Porangatu-GO. **AVALISTAS:** HEITTOR LOPES VALADARES, nascido em 24.03.1999, brasileiro, filho de Vanuza Primo de Araujo Valadares e Eronildo Lopes Valadares, solteiro, portador da CNH nº 6975887178-DETRAN/GO, inscrito CPF nº

Página 1 de 2

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

063.458.031-03, residente e domiciliado em Av. Araguaia, Qd. 03, Lt. 09, CEP: 76.550-000, Porangatu-GO e e-mail: heittorvaladares@icloud.com; PEDRO BENTO DE SOUZA, nascido em 18.09.1962, brasileiro, filho de Mercedes Pereira de Souza e Lupercino Bento de Souza, casado sob o regime de comunhão universal de bens, empresário, residente em Rua Francisco Borges da Silva, Qd. 01 LT. 01, Lago Azul, Porangatu-GO, portador da Carteira de Identidade nº 2.009.853-SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 264.464.131-49 e DILSE BARBOSA DE SOUZA BENTO, nascido em 24.06.1963, brasileiro, filho de Vilma Ribeiro de Souza e Silvestre Barbosa de Souza, casado sob o regime de comunhão parcial de bens, servidora pública municipal, residente em Rua 01, Qd. 02, Lt. 04, Vila Barros, Porangatu-GO, portador da Carteira de Identidade nº 1454222 2 Via-DGPC/GO, inscrito no CPF sob o nº 419.089.881.34. **INTERVENIENTE GARANTE:** ERONILDO LOPES VALADARES, brasileiro, filho de Lindaura Lopes Valadares, Antônio Rodrigues Valadares, pecuarista, casado sob o regime de parcial de bens, portador da RG nº 984.388, órgão expedidor: SSP/GO e inscrito no CPF nº 195.178.151-15, residente e domiciliado à Av. Araguaia, Qd. 03 Lote 09, Vila Rosa, Porangatu/GO. Assina também esta cédula na qualidade do cônjuge do emitente, dando o seu consentimento à constituição da garantia descrita, a qual abrangerá a totalidade dos referidos bens, sem exclusão da parte integrante de sua meação: VANUSA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, filha de Francisca Gonçalves Assis, João Primo de Araujo, empresário, casada sob o regime de parcial de bens, portadora da Carteira de Identidade nº 3157971-2 Via-SSP/GO e inscrito no CPF sob o nº 695.749.951-00, residente e domiciliada à Av. Araguaia, Qd. 03 Lote 09, Vila Rosa, Porangatu/GO. *As demais cláusulas e condições estão descritas na própria cédula.* O referido é verdade e dou fê. Emolumentos: R\$1.747,14; FUNDESP: R\$174,68; FUNEMP: R\$52,38; FUNCOMP: R\$52,38; OAB: R\$34,93; FUNPROGE: R\$34,93; FUNDEPEG: R\$21,94; Fiscalização Judiciária: R\$00,00; ISS: R\$87,35, Valor Total: R\$2.205,76. Poder Judiciário do Estado de Goiás. Selo Eletrônico de Fiscalização 02322303035808427860000. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>.

Emolumentos: R\$49,98; FUNDESP: R\$5,00; FUNEMP: R\$1,50; FUNCOMP: R\$1,00; OAB: R\$1,00; FUNPROGE: R\$1,00; FUNDEPEG: R\$0,62; Fiscalização Judiciária: R\$18,29; ISS: R\$2,50, **Valor Total: R\$81,39.**

CERTIFICO POR FIM que o imóvel acima descrito encontra-se onerado conforme consta acima mencionado, nos termos do Art. 19 da Lei nº 6.015/73 dos Registros Público

O referido é verdade e dou fê.
Porangatu, 30 de julho de 2024.

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322407303455826810019.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322407303455826810020.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322407304527526800000.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>



Localização



Imagem Satélite – Google eart

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Seguem as imagens das áreas respectivas:



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel Avaliando:

O imóvel em questão é um prédio comercial constituído por três lotes, localizados na Avenida Federal, Setor Leste, no município de Porangatu – GO. Abaixo, seguem os detalhes de cada área:

- **Lote 1:** Matrícula nº 6026 Registrado no livro nº 95 às folhas 163/164 no Cartório de Registro de imóveis e 1º tabelionato de notas comarca de Porangatu-GO, com área de 400 m².
- **Lote 2:** Matrícula nº 4694 Registrado no livro nº 175 às folhas 55F/57F no Cartório de Registro de imóveis e 2º tabelionato de notas comarca de Porangatu-GO, com área de 450 m².
- **Lote 3:** Matrícula nº 356 Registrado no livro nº 175 às folhas 55F/57F no Cartório de Registro de imóveis e 2º tabelionato de notas comarca de Porangatu-GO, com área de 285 m².

A seguir, será apresentada a análise do valor mercadológico referente ao imóvel.

Finalidade do Parecer:

ESTE PARECER ESTÁ EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART.3º DA LEI 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978 (D.O.U DE 15/05/1978).

Interessado:

**ERONILDO LOPES VALADARES –
CPF:195.178.151-15**

Documentos apresentados: CERTIDÃO DE MATRICULA DOS IMÓVEIS.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



AVALIADOR

Viviane Santana Azevedo Paixão

AVALIADORA - CNAI-13045 - CORRETORA DE IMÓVEIS –22822

CNAI - Conselho Nacional de Avaliadores de Imóveis;

CRECI/GO - Conselho Regional de Corretores

Porangatu/GO, 28 de Janeiro de 2025.

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Ilmo. Sr

ERONILDO LOPES VALADARES

Prezada,

Viviane Santana Azevedo Paixão- CNAI – 13045, Corretora de Imóveis 22822, Com escritório à Rua 04, esq. Com a 15, nº 28, Centro, Porangatu/GO. Na qualidade de Consultora e **Avaliadora imobiliária**, contratado por V.S^a. vem apresentar-lhe o presente **Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica**.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

FINALIDADE

A finalidade do parecer técnico de avaliação é determinar o valor de mercado dos imóveis avaliados, consoante qualidade, características, ocupação e localização.

LEGISLAÇÕES ATUAIS NAS AVALIAÇÕES

A Lei 6.530/78 Art. 3º ([HTTP://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6530.htm))

([HTTP://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10.795.htm](http://planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L10.795.htm))

“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”. A palavra “opinar” significa “formar juízo; julgar; emitir a sua opinião; dar seu parecer”; e parecer significa “opinião fundamentada sobre alguém ou sobre determinado assunto, emitida por um especialista”. Quem é sabedor ou especialista em determinado assunto e denominado “louvado” que quer dizer “perito; avaliador, árbitro; pessoas nomeada ou escolhida para proceder a uma avaliação”, o que demonstra que com base na referida Lei, os corretores de imóveis estão legalmente habilitados a realizarem avaliações de imóveis.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

REALIZAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Toda avaliação deve ser realizada com a vistoria do local do imóvel por um corretor avaliador de imóvel, registrado nos conselhos da classe dos corretores – CNAI e CRECI.

A importância da vistoria é tal que, seguindo a NBR 14.653-1 (ABNT, 2001, p.7), nenhuma avaliação poderá prescindir dessa atividade.

ONDE O CORRETOR AVALIADOR PODE ATUAR

- ✓ Perícias e Avaliações Judiciais;
- ✓ Assistente Técnico;
- ✓ Avaliação Inventário;
- ✓ Avaliação Partilha;
- ✓ Avaliação Empresas;
- ✓ Avaliações Particulares;
- ✓ Avaliações Bancárias;
- ✓ Avaliações Prefeitura;
- ✓ Avaliação para Consórcios de Imóveis;
- ✓ Avaliação agentes Financeiros...Etc.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

CONCEITUAÇÕES TÉCNICAS

A norma Brasileira (NBR) 14.653-1- quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente. O valor de mercado é o resultado de uma transação entre um vendedor e comprador, sendo que ambos não estão sendo forçados, ambos tendo pleno conhecimento das condições de compra e venda e da utilidade da propriedade.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nºs 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

VISTORIA DO IMÓVEL

A VISTORIA “*IN LOCO*” DO IMÓVEL AVALIADO FOI REALIZADA NO DIA 28 DE JANEIRO DE 2025 NO PERÍODO MATUTINO.

Como instrumento de avaliação foi usado metodologias por comparações de preços com identificação do valor de lotes a vender, vendidos no mesmo setor ou próximos a esta quadra.

Como método de comparações de preços é usado:

- ❖ Buscar a maior quantidade de dados do mercado, como atributos comparáveis ou os semelhantes às características do bem avaliado;
- ❖ Buscar dados do mercado preferencialmente contemporâneos à data de referência da avaliação;
- ❖ Identificar e descrever as características relevantes dos dados do mercado coletados;
- ❖ Identificar e diversificar as fontes de informação tanto possível, com o objetivo de

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

umentar a confiabilidade dos dados de mercado.

O presente parecer técnico tem como objetivo a avaliação de três áreas localizadas no município de Porangatu, Estado de Goiás, conforme detalhado abaixo:

O imóvel comercial da Valadares Empresarial está estrategicamente situado na Avenida Adelino Américo de Azevedo (Federal), abrangendo três terrenos distintos, os quais são utilizados para as atividades da empresa, incluindo uma loja e um depósito. O primeiro terreno está localizado no endereço Lt.01, Qd.27, Setor Leste, e está devidamente registrado sob a matrícula nº 6026, livro 2-RG, no Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas da Comarca de Porangatu/GO, conforme certidão anexa. Este terreno possui uma área total de 400 m² e abriga uma edificação de caráter comercial, composta por um amplo espaço com um salão de atendimento composto por 03 salas, sendo: 01 escritório do proprietário, 01 sala de câmeras e 01 sala de atendimento, e 02 divisórias sendo um para o caixa e outro para atendimento do depósito. Além disso, conta com um ambiente que inclui 02 banheiros, uma copa, um escritório e um almoxarifado.

O segundo, localizado na Avenida Federal, Setor Leste, Zona Urbana dessa Cidade, registrado sob a matrícula nº 4694, corresponde a uma sobra de terreno com área total de 450 m². Possuindo uma edificação, de construção fraca e com sinais evidentes de desgaste, abriga um depósito com quatro grandes compartimentos, totalmente voltados para o armazenamento de mercadorias e materiais. Embora a estrutura apresente fragilidade e desgaste, ela ainda atende às necessidades operacionais da empresa.

O terceiro, registrado sob a matrícula nº 356 uma sobra de terreno situado á Avenida Federal, Setor Leste, zona urbana desta Cidade, com área de 285 m². A edificação neste terreno, de construção fraca, consiste em um grande espaço destinado ao depósito, com uma ampla área externa, adequada para estacionamento e manobra de caminhões.

Todas as áreas descritas estão devidamente registradas e regularizadas junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Porangatu/GO, conforme as certidões anexas a este parecer técnico.

Nas proximidades do imóvel observa-se:

- Lojas;
- Escritorios;

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

- Supermercados;
- Farmácia;
- Posto de combustível;
- Oficinas.

Em análise da região pode-se observar várias características:

- ❖ Valorização;
- ❖ Potenciais;
- ❖ População;
- ❖ Densidade demográfica;
- ❖ Potencial construtivo;
- ❖ Condições econômicas;
- ❖ Boa altitude do terreno (plano);
- ❖ Topografia excelente a construção;
- ❖ Boas prospecções construtivas em curto, médio e longo prazo;
- ❖ Área pode ser utilizada residências, comerciais e outros...

Infraestrutura da região do imóvel:

- Condições sistema viário – várias ruas pavimentadas, bom fluxo de
- Ligações a setores com alta densidade demográfica;
- Coleta de lixo – são coletados pela prefeitura três vezes por semana;
- Rede de água (SANEAGO);
- Esgoto;
- Rede de energia elétrica (EQUATORIAL);

O mercado atualmente apresenta características de alta concorrência, com interesses de compra e/ou venda que podem impactar diretamente na variação do valor do imóvel.

PERÍODO DE PESQUISA DOS PREÇOS NO SETOR – 10/01/2025 à 24/01/2025.

Foram encontrados terrenos similares vendidos entre os valores de R\$ 1.200.000,00 a R\$ 1.500.000,00, com áreas de 360 a 450 m².

Com base em uma análise detalhada do prédio comercial e nas transações recentes de propriedades similares na região, estima-se que o valor do metro quadrado seja de aproximadamente R\$ 3.084,19. Dessa forma, o valor de mercado do imóvel, com área total de **1.135 m²**, é avaliado em **R\$ 3.500.000,00 (três milhões e quinhentos mil reais)**. Este valor leva em consideração as condições atuais do mercado, a localização estratégica e o alto potencial de valorização futura, além das características dos três lotes que compõem o imóvel.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Conclusão do parecer do imóvel

BENS IMÓVEIS – Os bens que, por natureza ou por destino, não podem ser removidos de um lugar para outro sem perda de sua forma e substância.

Levando em considerações a todos os fatores pode-se concluir que:

- Terreno plano;
- Facilidade de execução de edificação;
- Boa acessibilidade aos setores;
- Existência de empresas, igrejas, escolas e residências;
- Mercado moderado de preço de imóveis;
- Boa procura por imóveis semelhantes ao avaliando, o que viabiliza a sua comercialização em curto espaço de tempo.

O VALOR DE AVALIAÇÃO: Corresponde sempre àquele que, num determinado instante, é único, qualquer que seja a finalidade da avaliação. Considera um mercado de concorrência estável, onde não haja urgência e interesses de compra e / ou venda que interfere no valor do imóvel.

Destaca-se que é comum que o valor do imóvel sofra uma variação de até 10% no momento de uma transação imobiliária. Esta oscilação ocorre por diversos fatores, como situação atual do mercado, forma de pagamento, dentre outros.

VIVIANE SANTANA AZEVEDO PAIXÃO

CRECI nº 22822 – CNAI nº 13045

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

CURRICULUM DA AVALIADORA

Nome: Viviane Santana Azevedo Paixão

- **Qualificação:** Corretora de Imóveis / Avaliadora.
- **CNAI: – 13045 – CONSELHO NACIONAL DE AVALIADORES DE IMÓVEIS.**
- **CRECI/GO: 22822 – CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 5ª Região**
- **Experiência Profissional:** Avaliadora de imóveis, consultora imobiliária com larga experiência em avaliação e mediação de compra, venda e aluguel de imóveis;
- **Empresa:** Viviane Imóveis – CJ: 37199;
- **Endereço:** Rua 04, N.28, Centro ;
- **Telefone:** (62) 9 9344-6857/ (62) 9 9500-1698;
- **E-mail:** contatovivianeimoveis@gmail.com

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

ANEXOS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Matrícula 6026

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE PORANGATU-GO
Rua 14-A nº 02 quadra 05, lote 02, Vila Marques, Porangatu-GO, CEP: 76550-000
Telefone / Whatsapp: (62) 3367-1765 e-mail: cartorio22@hotmail.com

JOSE FERREIRA DE PAIVA
Tabelião Registrador

ADRYELLY COSTA E SILVA
Substituta

GEANE RIBEIRO DA SILVA
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 025031.2.0006026-40 de 29/08/1986 verifiquei constar:

6026 - 29/08/1986

IMÓVEL: De uma área de 8,00x50,00 metros, igual a 400,00 m² (quatrocentos metros quadrados), parte do lote número 01 (um) de terreno da quadra nº 27 (vinte sete) à Avenida Federal, Setor Leste, zona urbana desta cidade, medindo 8,00 metros de frente; 50,00 metros do lado direito e 50,00 metros do lado esquerdo, confrontando pela frente com a Avenida Federal; pelo fundo com o lote número 03 (três); pela direita com os adquirentes e pela esquerda com o lote número 06 (seis). Inclui uma casa residencial edificada na área de 8,00x50,00 metros constante de 08 (oito) cômodos, sendo, 01 (um) salão para comércio, 01 (uma) garagem, 02 (duas) salas, 03 (três) dormitórios, 01 (uma) cozinha, todas construída com paredes de tijolos rebocadas e caiadas e pintadas internas e externamente, com todos os cômodos, piso cimentado, madeiramento serrado, coberta com telhas francesas. As confrontações desta são as mesmas da área onde está edificada, tendo sua frente voltada para a Avenida Federal. **PROPRIETÁRIO: AREOVALDO FERREIRA DA PAIXÃO**, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, CPF nº 003.540.071-41. **REGISTRO ANTERIOR:** 10.330 no livro 3-Q, RG. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 29 de agosto de 1986. Sírila Helena Figueiredo de Paiva. Sub. Oficial.

AV-1-6026 - 29/08/1986

Isento da CND do IAPAS, visto a casa ter sido construída antes de 21/11/1966, conforme certidão apresentada pela Prefeitura local, aos 30/09/1986. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 29 de agosto de 1986. Sírila Helena Figueiredo de Paiva. Sub. Oficial.

R-2-6026 - 29/08/1986

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda de 02 de junho de 1986, lavrada nas notas do 1º (primeiro) Tabelionato desta comarca, livro nº 95 as fls. 163/164 v, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por **ERONILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, solteiro, maior, capaz, comerciante, residente e domiciliado nesta cidade, portador da CLRG nº 984.388 SSP/GO e do CIC/MF nº 195.178.151-15; por compra feita a **AREOVAL FERREIRA DA PAIXÃO**, comerciante, portador da CI. RG nº 85.454 SSP/GO e do CIC nº 003.540.071-41 e sua esposa dona Inácia Júlia da Paixão, do lar, portadora da CI. RG nº 1.547.219 SSP/GO, ambos brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens, residentes e domiciliados nesta cidade; pelo preço de Cz\$ 150.000,00 (cento cinquenta mil cruzados). Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 29 de agosto de 1986. Maria Inácio de Sousa. Sub. Oficial.

R-3-6026 - 16/05/2003

Nos termos da Cédula de Crédito Comercial nº 20/22307-2, com garantia de 1ª e especial hipoteca, firmada nesta cidade aos 16/05/2003, o imóvel constante da presente matrícula foi dado em garantia hipotecária, com todas benfeitorias pelos devedores **VALADARES EMPRESARIAL LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 01.704.832/0001-51, com sede na Avenida Federal nº 225, centro, nesta cidade, representada pelos sócios cotista Eronildo Lopes Valadares e Pedro Bento de Souza; ao outorgado credor **BANCO DO BRASIL S/A**, agência desta cidade; valor do contrato: Página 1 de 2

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

RS63.125,00; vencimento final: em 01 de abril de 2008, os juros são os descritos na própria cédula; forma de pagamento: a dívida, obrigamo-nos a pagar o Banco do Brasil S/A, 59 prestações mensais sucessivas, sendo a 1ª no valor de R\$ 1.249,00 e 34 no valor de R\$ 1.228,00 e as demais no valor de R\$ 838,50, cada uma vencendo a 1ª prestação em 01/06/2003 e as demais em igual dia dos meses subsequentes, obrigando a pagar a última em 01/04/2008. Assinamos esta cédula constituindo a hipoteca de 1º grau do imóvel constante da presente matrícula, em garantia das obrigações, assinada pelo emitente Eronildo Lopes Valadares e sua esposa dona Vanuza Primo de Araújo Valadares. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 16/05/2003. **Cancelada em 23/11/2009.**

R-4-6026 - 24/09/2020 - Protocolo: 73526 - 23/09/2020

Em 24 de Setembro de 2020. Fica Alienado a favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NORTE GOIANO, inscrita no CNPJ sob o nº 02.282.709/0001-52, sediada à Avenida Santos Dumond - 235, Jundiá, Anápolis-GO, SIGLA: SICOOB UNICENTRO NORTE GOIANO, o imóvel retro acima matriculado, conforme **Cédula de Crédito Bancário-CCB Crédito Rural nº 352245** emitida em 22/09/2020, Porangatu-GO, com Vencimento Final em 02/09/2024; **TIPO DE GARANTIA:** Alienação Fiduciária Imóveis Residenciais; **NATUREZA:** FINANCIAMENTOS RURAIS - INVESTIMENTO PECUÁRIO; **Valor do Crédito: R\$320.000,00** (Trezentos e vinte mil reais). Tendo como **EMITENTE/ GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL):** ERONILDO LOPES VALADARES, brasileiro, capaz, casado, produtor agropecuário, portador da CNH nº 01990353542-DETRAN/GO, inscrito no CPF nº 195.178.151-15, residentes e domiciliados em Av. Araguaia s/n, Vila Rosa, Qd. 03 Lt. 09, Porangatu/GO. **CÔNJUGE/COMPANHEIRO DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/ INTERVENIENTE ANUENTE:** VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, inscrita no CPF nº 695.749.951-00. **GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL):** VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, capaz, casada comunhão parcial, comerciante atacadista, portadora da Carteira de Identidade nº 3157971 2 Via-SSP/GO inscrita no CPF nº 695.749.951-00, residente e domiciliada à Avenida Araguaia s/n Vila Rosa, Qd. 03 Lt. 09, Porangatu-GO. **CÔNJUGE/ COMPANHEIRO DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/ INTERVENIENTE ANUENTE:** ERONILDO LOPES VALADARES, inscrita no CPF nº 195.178.151-15. *As demais cláusulas e condições estão descritas na própria cédula.* Poder Judiciário do Estado de Goiás. Selo Eletrônico de Fiscalização 02322009235527210740002, 02322009243776115700000, 02322009243778314280000. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fé.

O referido é verdade e dou fé.
Porangatu, 24 de janeiro de 2025.

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213049126800048.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810190.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810191.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810192.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213051826810193.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Matrícula 4694

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE PORANGATU-GO
Rua 14-A nº 02 quadra 05, lote 02, Vila Marques, Porangatu-GO, CEP: 76550-000
Telefone / Whatsapp: (62) 3367-1765 e-mail: cartorio22@hotmail.com

JOSE FERREIRA DE PAIVA
Tabelião Registrador

WILZA FRANCISCA PEREIRA
Substituta

ADRYELLY COSTA E SILVA **GEANE RIBEIRO DA SILVA** **KÉZIA ALVES NOLÊTO**
Escrevente Autorizada Escrevente Autorizada Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR POSITIVA DE ÔNUS

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 4694 de 14/07/1983 verifiquei constar:

4694 - 14/07/1983

IMÓVEL: Uma sobra de terreno, Setor Leste, zona urbana desta cidade e medindo 15X30 metros, igual a 450,00m², com as metragens e limites seguintes, 15,00 metros pela frente limitando com a Avenida Federal; 15,00 metros pelo fundo limitando com os terrenos da Prefeitura Municipal; 30,00 metros pelo lado direito limitando com a mesma Prefeitura (ou sucessores) e 30,00 metros pelo lado esquerdo limitando com José Batista de Araújo. Inclusive uma casa para fins residencial constituída de 06 cômodos sendo: 01 (uma sala), 03 (três) dormitórios, 01 (uma) cozinha e 1 (um) alpendre; construção de tijolos, com paredes rebocadas, caiadas e pintadas só interna, o piso é constituído de tijolos e revestido de cimento. O telhado é de madeiramento serrado e coberto com telhas tipo francesas. Área construída é de 70,00m². As confrontações da casa em questão são as mesmas da área onde de acha edificada uma vez que tem sua frente voltada para a Avenida Federal. **PROPRIETÁRIA: CELESTE CARNEIRO VIANA**, brasileira, solteira, maior, capaz, costureira, residente à QN B 12, casa 06, Taguatinga Norte- Brasília-DF CPF nº 053.981.771-68. **REGISTRO ANTERIOR:** 10.936 no livro 3-R. Registro de Imóveis. O referido é verdade e dou fê. Porangatu, 14 de julho de 1983.

R-1-4694 - 14/07/1983

Nos termos da Escritura Publica de Compra e Venda, de 11/07/1983 lavrada nas notas do 1º Tabelionato de Notas desta comarca livro 84 às fls. 43/44 e verso o imóvel presente da constante matrícula foi adquirido pelo senhor **ONEILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, casado no regime parcial de bens com a senhora Ednalva Fidelis de Brito Valadares, comerciante, capaz, residente e domiciliado nesta cidade, portador da cédula de identidade nº 436.967 SSP/GO e do CPF nº 117.879.291-91; por compra feita ao senhora **CELESTE CARNEIRO VIANA**, brasileira, solteira, maior, capaz, costureira, residente à QN B-12, casa 6, Taguatinga Norte- DF, CI nº 229.811 SSP/GO e do CPF nº 053.981.771-68; pelo preço de CR\$ 3.200.000,00 (três milhões duzentos mil cruzeiros). Sem condições. O referido é verdade e dou fê. Porangatu, 14 de julho de 1983, Maria Inácio de Sousa. Sub. Oficial

R-2-4694 - 08/09/2022 - Protocolo: 80037 - 06/09/2022

COMPRA E VENDA: Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 05/09/2022, lavrada nas notas do 2º Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta comarca, Porangatu-GO, no livro 175 às folhas 55F/57F; o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido por: **ERONILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01990356542-DETRAN/GO, onde consta o Documento de Identidade 984388-SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 195.178.151-15, nascido aos 16/09/1961, natural de Babaçulândia-TO, filho de Antonio Rodrigues Valadares e de Lindaura Lopes Valadares, casado sob o regime de Comunhão

Página 1 de 3

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, em 21/02/1993, conforme Certidão de Casamento, sob matrícula 024729.01.55.1993.2.00078.141.0016148-17, de ordem do Cartório 1º Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, Tabelionato de Notas e Oficialato de Registros de Contratos Marítimos - Cartório Silva de Goiânia-GO, com VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01703062176-DETRAN/GO, onde consta o Documento de Identidade nº 3157971-SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 695.749.951-00, nascida aos 11/07/1972, natural de Porangatu-GO, filha de João Primo de Araújo e de Francisca Gonçalves de Assis, residentes e domiciliados à Avenida Araguaia Qd. 3 Lt. 9, Vila Rosa, Porangatu-GO, telefone: (62) 99285-7604, e-mail: financeiro.agrovaladares@gmail.com; Por compra feita aos Transmitentes: **ONEILDO LOPES VALADARES**, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.313.552-SSP/TO, e inscrito no CPF sob o nº 117.879.291-91, nascido aos 24/09/1956, natural de Babaçulândia-TO, filho de Antonio Rodrigues Valadares e de Lindaura Lopes Valadares, telefone: (63) 99958-4688, e-mail: valadares.oneildo@gmail.com e sua esposa **EDNALVA FIDELIES DE BRITO VALADARES**, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 1.163.900-SSP/TO, inscrita no CPF sob o nº 557.262.401-20, nascida aos 30/11/1961, natural de Ceres-GO, filha de Manoel Afonso de Brito e Maria Fidelis de Brito, ambos brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, em 22/12/1979, conforme Certidão de Casamento, sob matrícula 146761.01.55.1979.3.00001.085.0000169-13, materializada pela Central de Informações do Registro Civil, e lavrada por Divino Pereira da Costa - Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Minaçu-GO, em 12/08/2022, residentes e domiciliados na Quadra ARSE 23, Alameda 3, nº 01 (QI A Lt.02), Setor Sudeste, Palmas-TO, telefone: (63) 9996-6156, e-mail: fidelisvaladares@gmail.com, assinando os outorgantes vendedores de forma digital, por meio de assinatura eletrônica e videoconferência, através da plataforma digital do e-notariado, Sistema do Colégio Notarial do Brasil; Pelo Preço de R\$171.428,57 (Cento e setenta e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** R\$171.428,57 (Cento e setenta e um mil, quatrocentos e vinte e oito reais e cinquenta e sete centavos), importância essa que os outorgantes vendedores, declaram haverem recebidos em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência bancária, pelo que dão por pagos e satisfeitos, dando ao outorgado comprador, plena, geral e irrevogável quitação. Sem condições. ITBI pago conforme DUAM nº 1579467 no valor de R\$8.400,00 sobre o valor de R\$280.000,00 aos 09/08/2022, valor este referente também ao imóvel da matrícula nº (356). Conforme consta na Escritura foram apresentadas as Certidões para as Fazendas Públicas Municipais, Estaduais, Federais e trabalhistas. Certifica-se que este Cartório do 2º Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta comarca, Porangatu-GO consultou a Central de Indisponibilidade de Bens, site www.indisponibilidade.org.br, cumprindo o disposto no artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - CNPJ e verificou que não há ordens de indisponibilidade decretadas atingindo os bens do outorgante, conforme se infere do

Código	HASH	gerado	nº
4209.ab6d.478e.9e9a.5756.aa38.6200.a88c.adbc.3c1c/adcb.26d8.06d8.922a.1f5c.e248.0cec.e3a7.8c26.d0b8.			

Emolumentos: R\$2.219,67; FUNDESP: R\$221,93; FUNEMP: R\$66,55; FUNCOMP: R\$66,55; OAB: R\$44,39; FUNPROGE: R\$44,39; FUNDEPEG: R\$27,87; Fiscalização Judiciária: R\$0,00; ISS: R\$110,98, Valor Total: **R\$2.802,33**. Poder Judiciário do Estado de Goiás Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209013374525570000. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fé.

R-3-4694 - 12/09/2022 - Protocolo: 80074 - 12/09/2022

Em 12 de Setembro de 2022. Fica Alienado a favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE

Página 2 de 3

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Matrícula 356

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE PORANGATU-GO
Rua 14-A n° 02 quadra 05, lote 02, Vila Marques, Porangatu-GO, CEP: 76550-000
Telefone / Whatsapp: (62) 3367-1765 e-mail: cartorio22@hotmail.com

JOSE FERREIRA DE PAIVA
Tabelião Registrador

WILZA FRANCISCA PEREIRA
Substituta

ADRYELLY COSTA E SILVA **GEANE RIBEIRO DA SILVA** **KÉZIA ALVES NOLÊTO**
Escrevente Autorizada Escrevente Autorizada Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR POSITIVA DE ÔNUS

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 356 de 12/07/1976 verifiquei constar:

356 - 12/07/1976

IMÓVEL: Uma sobra de terreno, situada à Avenida Federal, Setor Leste, zona urbana desta cidade, medindo 4x30 metros, igual a 120,00 m², sendo, 4,00 metros de frente; 4,00 metros de fundo e 30,00 metros do lado direito e 30,00 metros do lado esquerdo, com os seguintes limites, pela frente com a Av. Federal; pelo fundo com terreno da Prefeitura Municipal desta cidade ou seus sucessores; pela direita, com os outorgantes vendedores e pela esquerda com Dionizia de Oliveira Gomes; e mais a área de 5,50x30 metros igual a 165,00 m², do lote numero 1 (um) de terreno da quadra número 27 (vinte sete) à Avenida Federal, Setor Leste, zona urbana desta cidade, sendo, 5,50 metros de frente; 5,50 metros de fundo; 30,00 metros ditos de cada lados, com os seguintes limites; pela frente, com a Avenida Federal; pelo fundo com parte do mesmo lote numero 1 (um); pela direita com terreno da Prefeitura Municipal desta cidade ou seus sucessores; e pela esquerda com os outorgantes vendedores, deduzida esta área, da área de 266,00 m², do mesmo lote número 1 (um); pelos proprietários me foi dito que as duas partes de terras são contínuas e contíguas, formando um lote que mede 9,50x30 igual a 285,00 m² (duzentos oitenta cinco metros quadrados), sendo, 9,50 metros de frente, 9,50 metros de fundo e 30,00 metros ditos de cada lado com os seguintes limites, pela frente, com a Av. Federal; pelo fundo com parte de terreno da Prefeitura Municipal desta cidade e parte do lote número 1 (um); e pelo lado direito com os mesmos outorgantes vendedores e pelo lado esquerdo com Dionizia de Oliveira Gomes. **PROPRIETARIO: SINVAL ROQUE MARIANO**, brasileiro, casado, capaz, comerciante, portador da carteira de identidade nº 426.575/GO, CPF nº 041.724.421, residente e domiciliado na cidade de Nova Simão, Estado de Goiás. **REGISTRO ANTERIOR:** 10.330 no livro 3-Q às fls. 64v/65. O referido é verdade e dou fê. Maria Inácio de Sousa. Sub. Oficial

R-1-356 - 12/07/1976

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de 07 de julho de 1976, lavrada nas notas do Cartório do 2º Tabelião desta comarca, no livro nº 49 às folhas 199/200 verso, o imóvel constante da presente matrícula, foi adquirido por **ACÁCIO PEDRO DA COSTA**, brasileiro, capaz, fazendeiro, portadora da carteira de identidade nº 536.338/GO, CPF nº 017.090.971, residente e domiciliado à Av. do Lago s/m, Vila do Lago nesta cidade; por compra feita à **SINVAL ROQUE MARIANO** e sua mulher dona Dilma Rezende Roque, brasileiros, capazes, ele comerciante, portador da carteira de identidade nº 426.575/GO, CPF nº 041.724.421 e ela de lides doméstica, residente e domiciliados na cidade de Nova São Simão, Estado de Goiás; pelo preço de Cr\$ 20.000,00 (vinte mil cruzeiros). Sem condições. O referido é verdade e dou fê. Porangatu, 12 de julho de 1976. Maria Inácio de Sousa. Sub. Oficial

AV-2-356 - 25/02/1982

Nos termos do requerimento feito ao titular deste cartório pelo senhor **ACÁCIO PEDRO DA COSTA**, qualificado no registro acima, R.1 mat. 356, o qual apresentou uma certidão expedida pela seção de expediente da Prefeitura Municipal desta cidade, datada de 17/01/1982, bem como um certificado de regularidade de situação para com IAPAS sob o nº 419033, expedido pela agência de

Página 1 de 4

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:27

Uruaçu-GO, aos 22/01/1982, para constar a construção de um (01) prédio comercial de uso próprio situado à Avenida Federal nº 223 nesta cidade, de propriedade do senhor Acácio Pedro da Costa, constituída de 03 (três) cômodos, sendo, 01 (um) salão, 01 (um) escritório e 01 (um) banheiro, construção de tijolos, com paredes rebocadas e caiadas com pintura interna e externa, madeiramento serrado, com o piso de cimento e coberto com telha tipo brasilit, edificado em parte do lote nº 01 (um) da quadra nº 27 Av. Federal acima matriculado, área construída 90,80 m², no valor de Cr\$ 300.000,00 (trezentos mil cruzeiros). O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 25 de fevereiro de 1982. Maria Inácio de Souza. Sub. Oficial

R-3-356 - 08/07/1986

Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, de 09 de junho de 1986, lavrada nas notas do cartório do 1º tabelião desta comarca, no livro nº 95 às folhas 181/182 v, o imóvel constante da presente matrícula c/Av.2, foi adquirido por **ONEILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, casado no regime de comunhão parcial de bens com a senhora Ednalva Fidelis de Brito Valadares, comerciante, capaz, residente e domiciliado nesta cidade, portadora da CI. RG nº 436.967 SSP/GO e do CPF nº 117.879.291-91; por compra feita ao senhor **ACÁCIO PEDRO DA COSTA**, fazendeiro, portador da CI. RG nº 536.338 SSP/GO e sua esposa dona Maria Aparecida da Costa, do lar, RG nº M-4.280.440 SSP/MG, brasileiros, casados pelo regime de comunhão de bens anterior à Lei 6.515/77, portadores do CIC nº 017.090.971-91, residentes e domiciliados à Rua Ozeas Gomes nº 131, na cidade de Uberaba-MG; pelo preço de Cr\$ 130.000,00 (cento trinta mil cruzados). Sem condições. O referido é verdade e dou fé. Porangatu, 08 de julho de 1986. Sírnia Helena Figueiredo de Paiva. Sub. Oficial

R-4-356 - 08/09/2022 - Protocolo: 80037 - 06/09/2022

COMPRA E VENDA: Nos Termos da Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 05/09/2022, lavrada nas notas do 2º Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta comarca, Porangatu-GO, no livro 175 às folhas 55F/57F; o imóvel constante da presente matrícula com Av. 02 foram adquiridos por: **ERONILDO LOPES VALADARES**, brasileiro, empresário, portador da Carteira Nacional de Habilitação nº 01990356542-DETRAN/GO, onde consta o Documento de Identidade 984388-SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº 195.178.151-15, nascido aos 16/09/1961, natural de Babaçulândia-TO, filho de Antonio Rodrigues Valadares e de Lindaura Lopes Valadares, casado sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, em 21/02/1993, conforme Certidão de Casamento, sob matrícula 024729.01.55.1993.2.00078.141.0016148-17, de ordem do Cartório 1º Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, Tabelionato de Notas e Oficialato de Registros de Contratos Marítimos - Cartório Silva de Goiânia-GO, com VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, empresária, portadora da Carteira Nacional de Habilitação nº 01703062176-DETRAN/GO, onde consta o Documento de Identidade nº 3157971-SSP/GO, inscrita no CPF sob o nº 695.749.951-00, nascida aos 11/07/1972, natural de Porangatu-GO, filha de João Primo de Araújo e de Francisca Gonçalves de Assis, residentes e domiciliados à Avenida Araguaia Qd. 3 Lt. 9, Vila Rosa, Porangatu-GO, telefone: (62) 99285-7604, e-mail: financeiro.agrovaladares@gmail.com; Por compra feita aos Transmitentes: **ONEILDO LOPES VALADARES**, empresário, portador da Cédula de Identidade nº 1.313.552-SSP/TO, e inscrito no CPF sob o nº 117.879.291-91, nascido aos 24/09/1956, natural de Babaçulândia-TO, filho de Antonio Rodrigues Valadares e de Lindaura Lopes Valadares, telefone: (63) 99958-4688, e-mail: valadares.oneildo@gmail.com e sua esposa **EDNALVA FIDELIES DE BRITO VALADARES**, do lar, portadora da Cédula de Identidade nº 1.163.900-SSP/TO, inscrita no CPF sob o nº 557.262.401-20, nascida aos 30/11/1961, natural de Ceres-GO, filha de Manoel Afonso de Brito e Maria Fidelis de Brito, ambos brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6.515/77, em 22/12/1979, conforme Certidão de Casamento, sob matrícula 146761.01.55.1979.3.00001.085.0000169-13, materializada pela Central de Informações do Registro Civil, e lavrada por Divino Pereira da Costa - Oficial do Registro Civil das Pessoas Naturais de Minaçu-GO, em 12/08/2022, residentes e domiciliados na Quadra ARSE 23, Alameda 3, nº 01 (Ql A Lt.02), Setor Sudeste, Palmas-TO, telefone: (63) 9996-6156, e-mail: fidelisvaladares@gmail.com, assinando os outorgantes vendedores de forma digital, por meio de assinatura eletrônica e videoconferência, através da plataforma digital do e-notariado, Sistema do

Página 2 de 4

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Colégio Notarial do Brasil; Pelo Preço de R\$108.571,43 (Cento e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos). **FORMA DE PAGAMENTO:** R\$108.571,43 (Cento e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos), importância essa que os outorgantes vendedores, declaram haverem recebidos em moeda corrente nacional, à vista, por meio de transferência bancária, pelo que dão por pagos e satisfeitos, dando ao outorgado comprador, plena, geral e irrevogável quitação. Sem condições. ITBI pago conforme DUAM nº 1579467 no valor de R\$8.400,00 sobre o valor de R\$280.000,00 aos 09/08/2022, valor este referente também ao imóvel da matrícula nº (4694). Conforme consta na Escritura foram apresentadas as Certidões para as Fazendas Públicas Municipais, Estaduais, Federais e trabalhistas. Certifica-se que este Cartório do 2º Tabelionato de Notas, Tabelionato de Protesto, Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas desta comarca, Porangatu-GO consultou a Central de Indisponibilidade de Bens, site www.indisponibilidade.org.br, cumprindo o disposto no artigo 14 do Provimento nº 39/2014 do Conselho Nacional de Justiça - CNPJ e verificou que não há ordens de indisponibilidade decretadas atingindo os bens do outorgante, conforme se infere do Código HASH gerado nº 4209.ab6d.478e.9e9a.5756.aa38.6200.a88c.adbc.3e1c/adeb.26d8.06d8.922a.1f5c.e248.0cec.e3a7.8c26.d0b8. Emolumentos: R\$1.647,93; FUNDESP: R\$164,76; FUNEMP: R\$49,41; FUNCOMP: R\$49,41; OAB: R\$32,95; FUNPROGE: R\$32,95; FUNDEPEG: R\$20,71; Fiscalização Judiciária: R\$0,00; ISS: R\$82,40, Valor Total: **R\$2.080,52**. Poder Judiciário do Estado de Goiás Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209083320125560000. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fé.

R-5-356 - 12/09/2022 - Protocolo: 80074 - 12/09/2022

Em 12 de Setembro de 2022. Fica Alienado a favor da COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DO CENTRO NOTE BRASILEIRO, inscrita no CNPJ sob o nº 02.282.709/0001-52, SIGLA: SICOOB UNICENTRO NORTE BRASILEIRO, sediada à Avenida Santos Dumont - 235 - Jundiá, Anápolis-GO, CEP: 75.113-180, o imóvel retro acima matriculado, conforme **Cédula de Crédito Bancário-CCB Limite Guarda - Chuva Abertura de Limite de Crédito nº 731427** emitida em 12/09/2022, Porangatu-GO, com **Vencimento Final em 23/07/2027; TIPO DE GARANTIA:** Alienação Fiduciária Imóveis Comerciais; Alienação Fiduciária Imóveis Residenciais; **NATUREZA:** LIMITE DE CRÉDITO COM GARANTIA GUARDA-CHUVA; **Valor do Crédito: R\$1.740.000,00** (Um milhão e setecentos e quarenta mil reais). Tendo como **EMITENTE/ GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL):** ERONILDO LOPES VALADARES, brasileiro, capaz. Produtor agropecuário, em geral, casado, portador da CNH nº 01990353542-DETRAN/GO, inscrito no CPF nº 195.178.151-15, residente em Araguaia s/n, Qd. 03 Lt. 09, Vila Rosa, Porangatu-GO. **CÔNJUGE/ COMPANHEIRO (A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/ INTERVENIENTE ANUENTE:** VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, capaz, comerciante atacadista, portadora da CNH nº 01703062176-DETRAN/GO, inscrito no CPF nº 695.749.951-00, residente e domiciliada à Rua Araguaia, s/n, Vila Rosa, Porangatu-GO. **GARANTIDOR FIDUCIANTE (BEM IMÓVEL):** VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, brasileira, capaz, comerciante atacadista, portadora da CNH nº 01703062176-DETRAN/GO, inscrito no CPF nº 695.749.951-00, residente e domiciliada à Rua Araguaia, s/n, Vila Rosa, Porangatu-GO. **CÔNJUGE/ COMPANHEIRO (A) DO GARANTIDOR FIDUCIANTE/ INTERVENIENTE ANUENTE:** ERONILDO LOPES VALADARES, brasileiro, capaz. Produtor agropecuário, em geral, casado, portador da CNH nº 01990353542-DETRAN/GO, inscrito no CPF nº 195.178.151-15, residente em Araguaia s/n, Qd. 03 Lt. 09, Vila Rosa, Porangatu-GO. *As demais cláusulas e condições estão descritas na própria cédula.* Emolumentos: R\$4.938,77; FUNDESP: R\$493,78; FUNEMP: R\$147,085; FUNCOMP: R\$148,085; OAB: R\$98,755; FUNPROGE: R\$98,755; FUNDEPEG: R\$62,025; Fiscalização Judiciária: R\$00,00; ISS: R\$246,94, Valor Total: R\$6.235,20. Poder Judiciário do Estado de Goiás. Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209125825825610001. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fé.

Emolumentos: R\$75,43; FUNDESP: R\$7,54; FUNEMP: R\$2,26; FUNCOMP: R\$2,26; OAB: R\$1,51; FUNPROGE: R\$1,51; FUNDEPEG: R\$0,95; Fiscalização Judiciária: R\$17,42; ISS: R\$3,77, **Valor Total: R\$112,65**.

CERTIFICO POR FIM que o imóvel acima descrito encontra-se onerado conforme consta acima mencionado, nos termos do Art. 19 da Lei nº 6.015/73 dos Registros Público

O referido é verdade e dou fé.
Porangatu, 13 de setembro de 2022.

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123197726800017.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123206526810061.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123206526810062.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123206526810063.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123206526810064.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123206526810065.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322209123211626820008.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>



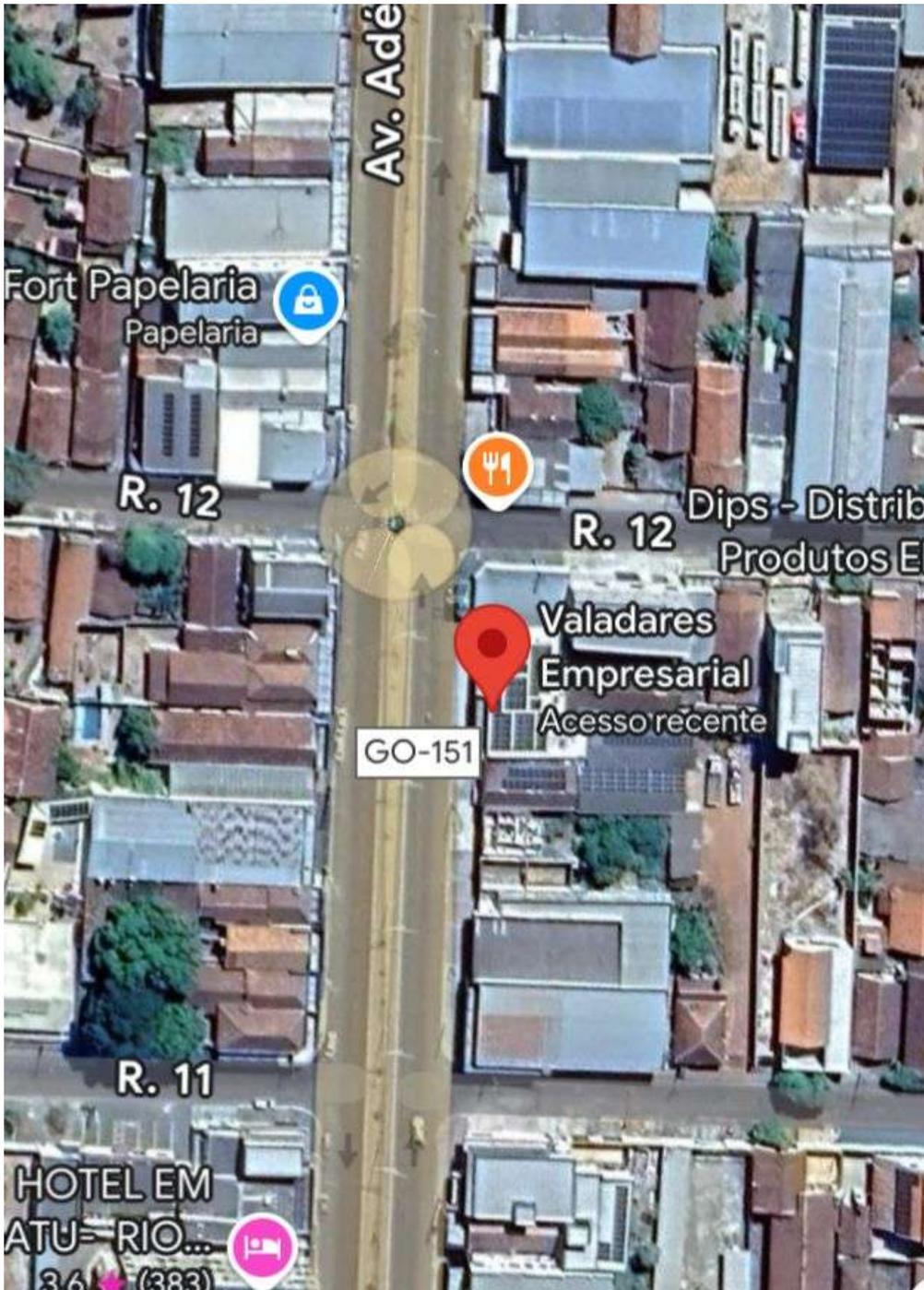


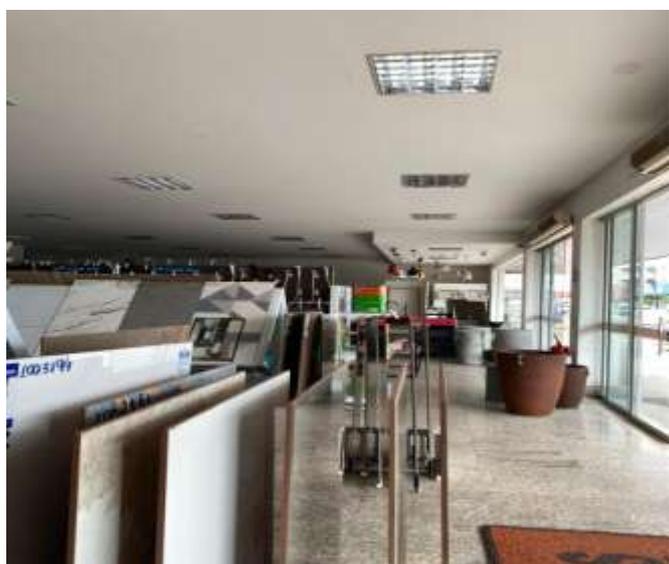
Imagem Satélite – Google earth

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

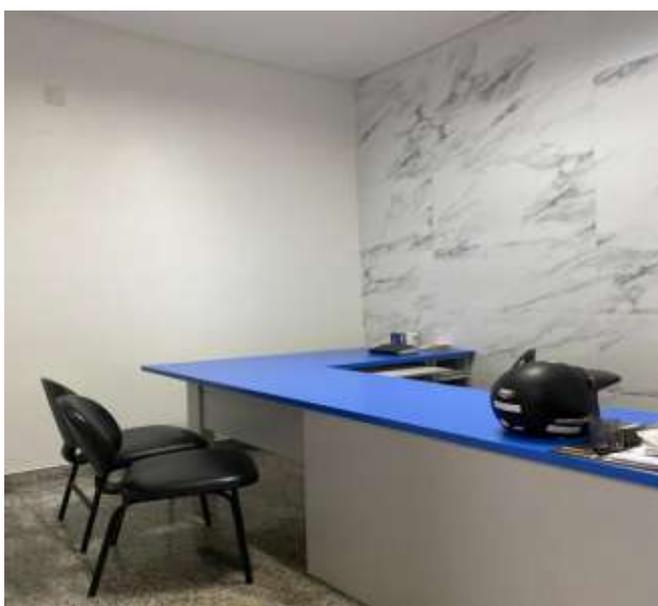
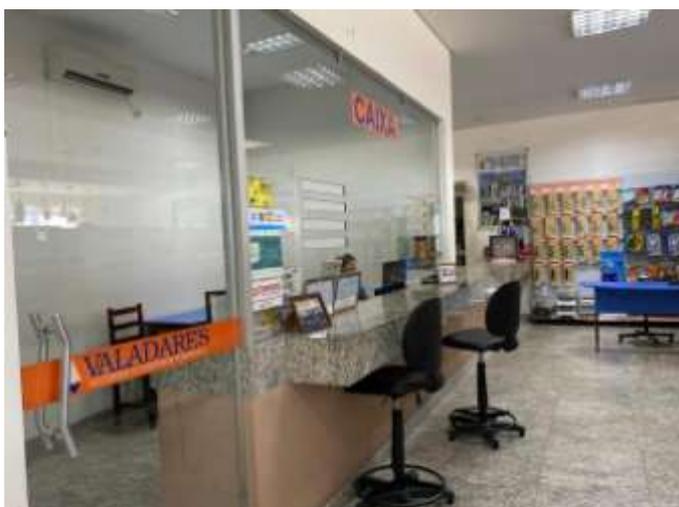
A Seguir fotos do imóvel:



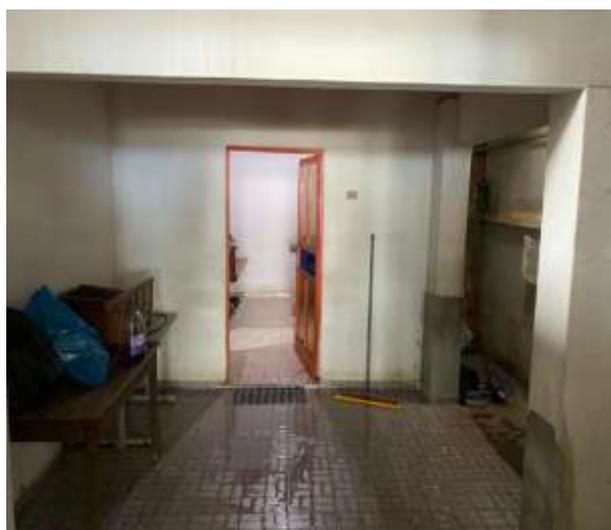
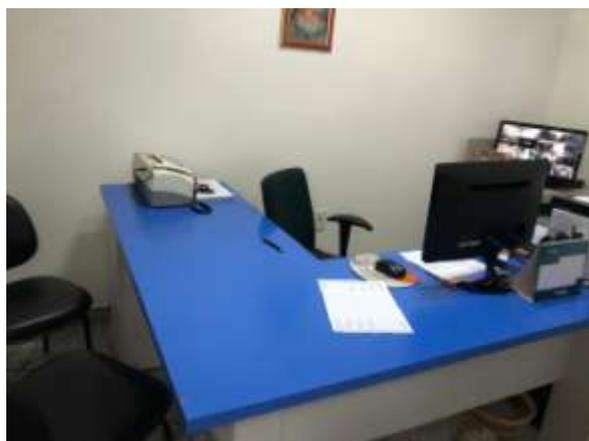
Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



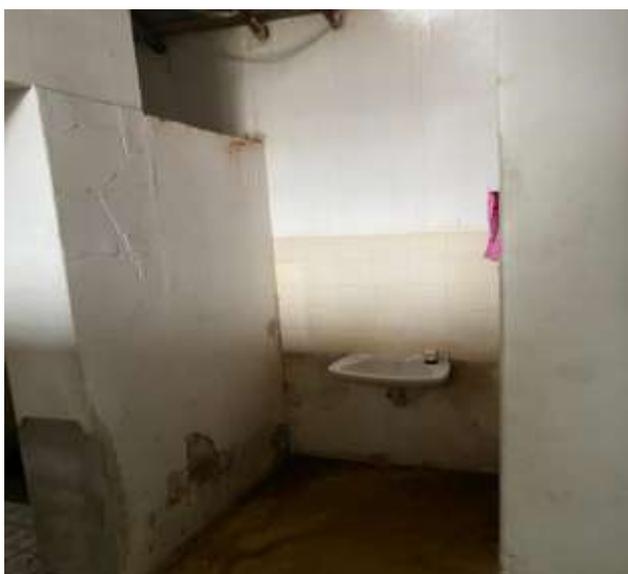
Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



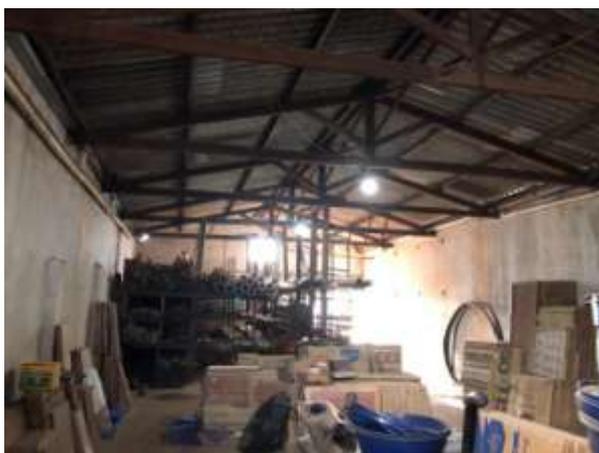
Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Contratante: ERONILDO LOPES VALADARES
CPF: 195.178.151-15

Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado é uma parte de terras na Fazenda "Bom Sucesso de Baixo", Fazendinha, Sítio ou Descoberto e na "Fazenda Picos", denominado "FAZENDA AEROPORTO-GLEBA A-01", com 252,83 Alqueires, devidamente registrado sob Matrícula **nº 24727**, no Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Porangatu/GO e cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA/SNCR nº 926.094.005.282-8, localizada na cidade de Porangatu – GO, CEP: 76.465-000, com atividade econômica baseada, principalmente, na criação de bovinos.

Documentos do Imóvel

Certidão De Inteiro Teor, Matrícula 24727, Lv. 2- Reg. Geral, emitida pelo Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis de Porangatu/GO.

Finalidade

A finalidade do parecer técnico de avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel avaliado, consoante qualidade, característica, estado de conservação, ocupação e localização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U DE 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Vistoria da Propriedade

A vistoria para identificação e conhecimento da propriedade aconteceu *in loco* no dia 10/02/2025 onde identificamos o tipo do imóvel, sua localização, benfeitorias e o estado de conservação em que o mesmo se encontra; Constatamos que o imóvel avaliando trata-se de uma área de terras que possui como atividade principal a pecuária, com o solo arenoso e composto por vários tipos de pastagens como forragem, quicuío, capim braquiária e massai, bem como também encontramos a vegetação do cerrado, trata-se de uma área plana em sua maior parte na área das pastagens, com poucas ondulações de aclives e declives leves próximo a serra, onde fica a reserva da propriedade.

As benfeitorias e pastagens encontram-se em aparente estado de cuidado e de boa conservação.

Das Benfeitorias:

A propriedade rural de 1.227,7200 hectares, aproximadamente 252,83 alqueires, é composta de várias benfeitorias, sendo:

- 01 casa sede avarandada de padrão médio;
- 01 curral de madeira, com brete e balança;
- 03 represas;
- 02 galpões: um destinado ao armazenamento de insumos e maquinários, e o outro para a manipulação de minerais;
- Fábrica de ração;
- Sistema de confinamento para 1.500 cabeças, em regime estático;
- 500 hectares destinados à lavoura;
- 300 hectares em pastagem;
- 40 hectares de área rotacionada;
- 10 divisões de pasto;
- A propriedade é totalmente formada em pastagens, com diversos tipos de como forragem, quicuío, capim braquiária e massai;
- Reserva legal preservada;
- Disponibilidade de cochos para fornecimento de sal ao gado.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Análise Mercadológica e Metodologia Utilizada

O imóvel encontra-se localizado na cidade de Porangatu – GO, com acesso pela Rodovia GO-153. Sua localização estratégica proporciona facilidade de deslocamento, estando em uma região de fácil acesso, o que valoriza a sua posição no mercado.

A região é movimentada pela pecuária e encontra-se em vasto ritmo de valorização.

Ademais trata-se de um lugar plano, com poucas ondulações de aclives e declives leves próximo a serra, com bom clima e altitude, cercado de nascentes e bom índice pluviométrico, ideal para a atividade econômica explorada na região que é a criação de bovinos.

A propriedade rural está situada em uma microrregião em crescimento, cercada por propriedades de médio porte com atividades mistas de pecuária e agricultura. Um dos confrontantes é o Frigorífico Plena, localizado nas proximidades, o que agrega valor à região. Localizada a apenas 1,1 km em linha reta do centro urbano de Porangatu – GO, a propriedade oferece excelente acessibilidade e uma logística privilegiada, com fácil acesso a serviços essenciais como supermercados, escolas, farmácias, igrejas e postos de gasolina. Sua posição estratégica a torna uma oportunidade atrativa para investidores do setor imobiliário e outros interessados.

Para elaboração do presente parecer técnico, realizamos um levantamento junto a proprietários e metodologias de comparações de preços com identificação dos valores de propriedades recém- comercializadas na região, onde cuidadosamente fomos extraíndo as características intrínsecas e extrínsecas que pudessem colaborar com o imóvel objeto deste parecer.

Os fatores mais importantes que observamos foram as características de: localização, tipo de atividade em que a propriedade se enquadra, o acesso, o tamanho da área, a topografia, benfeitorias e a sua logística.

Área total da propriedade: 252,83 Alqueires, aproximadamente **1.223,71 Hectares.**

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor do Imóvel

Para encontrar o valor do alqueire, nos valem das informações descritas acima, como pesquisa de mercado sobre os imóveis recém-comercializados na região, além das características da propriedade avaliada.

Destaca-se que é comum que o valor do imóvel sofra uma variação de até 10% no momento de uma transação imobiliária. Esta oscilação ocorre por diversos fatores, como situação atual do mercado, forma de pagamento, dentre outros.

Com base em todas as informações e na vistoria realizada na propriedade, avaliamos **o valor do alqueire em R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais)**.

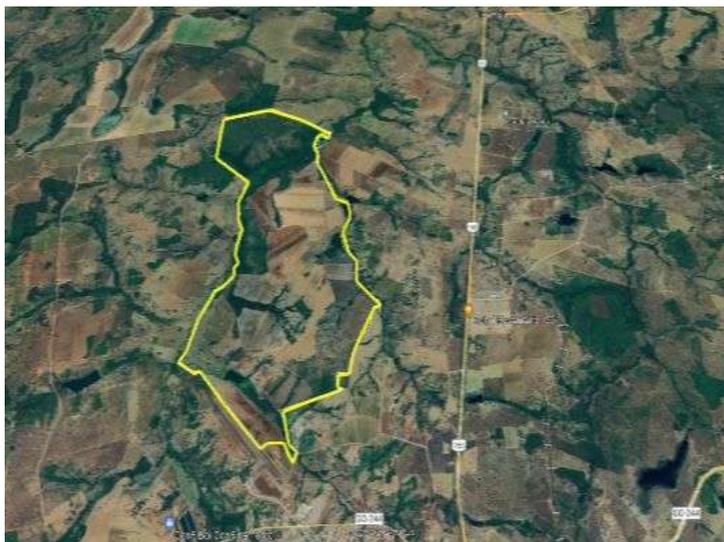
Sendo assim, chegamos ao valor total do imóvel multiplicando o valor do alqueire pela área total da propriedade, totalizando a importância de **R\$ 37.924.500,00 (trinta e sete milhões novecentos e vinte e quatro mil e quinhentos reais)**.

Cálculo do valor avaliado:

Preço do alqueire x Área total da propriedade

$$150.000,00 \times 252,83 \text{ alq} = \mathbf{37.924.500,00}$$

LOCALIZAÇÃO E FOTOS



Localização no Google Maps

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Certidão de Inteiro Teor

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL ESTADO DE GOIÁS
REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS E 1º TABELIONATO DE NOTAS
COMARCA DE PORANGATU-GO
Rua 14-A nº 02 quadra 05, lote 02, Vila Marques, Porangatu-GO, CEP: 76550-000
Telefone / Whatsapp: (62) 3367-1765 e-mail: cartorio22@hotmail.com

JOSE FERREIRA DE PAIVA
Tabelião Registrador

ADRYELLY COSTA E SILVA
Substituta

GEANE RIBEIRO DA SILVA
Escrevente Autorizada

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico a pedido verbal da pessoa interessada e para os devidos fins que revendo, neste cartório, no Livro 2-RG sob a matrícula 025031.2.0024727-03 de 15/10/2024 verifiquei constar:

24727 - 15/10/2024 - Protocolo: 86865 - 30/09/2024

IMÓVEL: Uma parte de terras da Gleba A, situado na Fazenda Bom Sucesso de Baixo, Fazendinha, Sítio ou Descoberto e na Fazenda Picos, Zona Rural, neste município, lugar denominado "FAZENDA AEROPORTO - GLEBA A-01", com a área total de **1.223,7161 ha** e perímetro de **19.612,10** metros, que se encontram representados pela seguinte descrição: "Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice B45-M-0610, de coordenadas Long: 49°09'42,045" W, Lat: 13°20'46,740" S e Altitude: 338,020m; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 4709, Fazenda Nossa Senhora Aparecida; deste segue confrontando com a Fazenda Nossa Senhora Aparecida; com os seguintes azimutes e distâncias: 117°16' e de 1430,65m até o vértice B45-M-0611, de coordenadas Lon: 49°08'59,788" W, Lat: 13°21'08,069" S e Altitude: 318,920; situado a margem do Ribeirão Grande; deste segue pelo referido, com os seguintes azimutes e distâncias: 255°47' e de 46,93m até o vértice B45-P-0596, de coordenadas Lon: 49°09'01,300" W, Lat: 13°21'08,443" S e Altitude: 318,220; 170°54' e de 48,83m até o vértice B45-P-0597, de coordenadas Lon: 49°09'01,044" W, Lat: 13°21'10,013" S e Altitude: 317,270; 207°50' e de 33,59m até o vértice B45-P-0598, de coordenadas Lon: 49°09'01,565" W, Lat: 13°21'10,979" S e Altitude: 318,220; 172°56' e de 43,38m até o vértice B45-P-0599, de coordenadas Lon: 49°09'01,388" W, Lat: 13°21'12,380" S e Altitude: 318,080; 295°55' e de 65,08m até o vértice B45-P-0600, de coordenadas Lon: 49°09'03,333" W, Lat: 13°21'11,453" S e Altitude: 319,420; 246°09' e de 12,55m até o vértice B45-P-0601, de coordenadas Lon: 49°09'03,715" W, Lat: 13°21'11,619" S e Altitude: 318,870; 159°23' e de 47,93m até o vértice B45-P-0602, de coordenadas Lon: 49°09'03,154" W, Lat: 13°21'13,078" S e Altitude: 319,340; 297°00' e de 35,37m até o vértice B45-P-0603, de coordenadas Lon: 49°09'04,201" W, Lat: 13°21'12,556" S e Altitude: 318,660; 204°35' e de 12,91m até o vértice B45-P-0604, de coordenadas Lon: 49°09'04,380" W, Lat: 13°21'12,938" S e Altitude: 319,120; 328°00' e de 22,96m até o vértice B45-P-0605, de coordenadas Lon: 49°09'04,784" W, Lat: 13°21'12,304" S e Altitude: 318,590; 285°16' e de 44,17m até o vértice B45-P-0606, de coordenadas Lon: 49°09'06,200" W, Lat: 13°21'11,926" S e Altitude: 319,190; 324°10' e de 37,60m até o vértice B45-P-0607, de coordenadas Lon: 49°09'06,931" W, Lat: 13°21'10,934" S e Altitude: 318,010; 271°55' e de 26,98m até o vértice B45-P-0608, de coordenadas Lon: 49°09'07,827" W, Lat: 13°21'10,904" S e Altitude: 318,770; 167°05' e de 20,91m até o vértice B45-P-0609, de coordenadas Lon: 49°09'07,672" W, Lat: 13°21'11,567" S e Altitude: 317,630; 238°22' e de 41,38m até o vértice B45-P-0610, de coordenadas Lon: 49°09'08,843" W, Lat: 13°21'12,274" S e Altitude: 318,540; 301°42' e de 29,23m até o vértice B45-P-0611, de coordenadas Lon: 49°09'09,669" W, Lat: 13°21'11,774" S e Altitude: 317,160; 262°33' e de 31,80m até o vértice B45-P-0612, de coordenadas Lon: 49°09'10,717" W, Lat: 13°21'11,908" S e Altitude: 319,520; 182°38' e de 19,27m até o vértice B45-P-0613, de coordenadas Lon: 49°09'10,746" W, Lat: 13°21'12,534" S e Altitude: 318,260; 116°29' e de 40,60m até o vértice B45-P-0614, de coordenadas Lon: 49°09'09,539" W, Lat: 13°21'13,123" S e Altitude: 318,800; 133°56' e de 37,48m até o vértice B45-P-0615, de

Página 1 de 7

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

coordenadas Lon: 49°09'08,642" W, Lat: 13°21'13,969" S e Altitude: 317,500; 72°07' e de 18,14m até o vértice B45-P-0616, de coordenadas Lon: 49°09'08,068" W, Lat: 13°21'13,788" S e Altitude: 319,070; 168°24' e de 34,54m até o vértice B45-P-0617, de coordenadas Lon: 49°09'07,838" W, Lat: 13°21'14,889" S e Altitude: 317,130; 211°36' e de 38,27m até o vértice B45-P-0618, de coordenadas Lon: 49°09'08,504" W, Lat: 13°21'15,950" S e Altitude: 318,850; 205°05' e de 37,15m até o vértice B45-M-0612, de coordenadas Lon: 49°09'09,028" W, Lat: 13°21'17,045" S e Altitude: 317,420; deste segue margeando o Córrego Mourão Fincado; deste segue margeando o Córrego Mourão Finca-do; com os seguintes azimutes e distâncias: 120°15' e de 23,96m até o vértice B45-P-0619, de coordenadas Lon: 49°09'08,340" W, Lat: 13°21'17,438" S e Altitude: 317,930; 252°53' e de 95,32m até o vértice B45-P-0620, de coordenadas Lon: 49°09'11,367" W, Lat: 13°21'18,350" S e Altitude: 315,770; 159°43' e de 89,88m até o vértice B45-P-0621, de coordenadas Lon: 49°09'10,332" W, Lat: 13°21'21,093" S e Altitude: 317,300; 220°26' e de 33,32m até o vértice B45-P-0622, de coordenadas Lon: 49°09'11,050" W, Lat: 13°21'21,919" S e Altitude: 316,100; 167°41' e de 55,00m até o vértice B45-P-0623, de coordenadas Lon: 49°09'10,660" W, Lat: 13°21'23,667" S e Altitude: 318,480; 89°28' e de 12,44m até o vértice B45-P-0624, de coordenadas Lon: 49°09'10,247" W, Lat: 13°21'23,663" S e Altitude: 315,720; 137°23' e de 25,11m até o vértice B45-P-0625, de coordenadas Lon: 49°09'09,682" W, Lat: 13°21'24,265" S e Altitude: 317,860; 27°38' e de 18,30m até o vértice B45-P-0626, de coordenadas Lon: 49°09'09,400" W, Lat: 13°21'23,737" S e Altitude: 314,840; 143°58' e de 72,92m até o vértice B45-P-0627, de coordenadas Lon: 49°09'07,975" W, Lat: 13°21'25,656" S e Altitude: 318,330; 180°06' e de 28,63m até o vértice B45-P-0628, de coordenadas Lon: 49°09'07,977" W, Lat: 13°21'26,588" S e Altitude: 316,970; 115°02' e de 37,02m até o vértice B45-P-0629, de coordenadas Lon: 49°09'06,862" W, Lat: 13°21'27,098" S e Altitude: 321,410; 198°48' e de 46,10m até o vértice B45-P-0630, de coordenadas Lon: 49°09'07,356" W, Lat: 13°21'28,518" S e Altitude: 318,790; 179°03' e de 113,46m até o vértice B45-P-0631, de coordenadas Lon: 49°09'07,294" W, Lat: 13°21'32,209" S e Altitude: 323,290; 40°51' e de 14,16m até o vértice B45-P-0632, de coordenadas Lon: 49°09'06,987" W, Lat: 13°21'31,860" S e Altitude: 320,620; 163°17' e de 58,50m até o vértice B45-P-0633, de coordenadas Lon: 49°09'06,428" W, Lat: 13°21'33,684" S e Altitude: 324,560; 311°11' e de 24,20m até o vértice B45-P-0634, de coordenadas Lon: 49°09'07,033" W, Lat: 13°21'33,165" S e Altitude: 320,840; 194°18' e de 53,57m até o vértice B45-P-0635, de coordenadas Lon: 49°09'07,473" W, Lat: 13°21'34,854" S e Altitude: 322,840; 213°02' e de 30,58m até o vértice B45-P-0636, de coordenadas Lon: 49°09'08,027" W, Lat: 13°21'35,688" S e Altitude: 318,560; 155°15' e de 98,48m até o vértice B45-P-0637, de coordenadas Lon: 49°09'06,657" W, Lat: 13°21'38,598" S e Altitude: 323,520; 73°06' e de 13,34m até o vértice B45-P-0638, de coordenadas Lon: 49°09'06,233" W, Lat: 13°21'38,472" S e Altitude: 320,190; 114°45' e de 25,15m até o vértice B45-M-0613, de coordenadas Lon: 49°09'05,474" W, Lat: 13°21'38,815" S e Altitude: 321,620; cra-vado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 24.244, Fazenda Dois Irmãos; deste segue con-frontando com a Fazenda Dois Irmãos; com os seguintes azimutes e distâncias: 137°29' e de 39,94m até o vértice B45-M-0614, de coordenadas Lon: 49°09'04,577" W, Lat: 13°21'39,773" S e Altitude: 321,220; 154°47' e de 265,86m até o vértice B45-M-0615, de coordenadas Lon: 49°09'00,814" W, Lat: 13°21'47,600" S e Altitude: 323,820; 146°49' e de 168,24m até o vértice B45-M-0616, de coordenadas Lon: 49°08'57,755" W, Lat: 13°21'52,182" S e Altitude: 322,820; 160°03' e de 213,60m até o vértice B45-M-0617, de coordenadas Lon: 49°08'55,335" W, Lat: 13°21'58,715" S e Altitude: 322,620; 123°07' e de 148,55m até o vértice B45-M-0618, de coordenadas Lon: 49°08'51,201" W, Lat: 13°22'01,357" S e Altitude: 323,220; 115°58' e de 130,21m até o vértice B45-M-0619, de coordenadas Lon: 49°08'47,311" W, Lat: 13°22'03,213" S e Altitude: 323,920; 189°13' e de 74,49m até o vértice B45-M-0620, de coordenadas Lon: 49°08'47,707" W, Lat: 13°22'05,606" S e Altitude: 324,620; 148°15' e de 18,80m até o vértice B45-M-0621, de coordenadas Lon: 49°08'47,379" W, Lat: 13°22'06,126" S e Altitude: 324,720; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 10.432, Chácara Bezerra; deste segue confrontando com a Chácara Bezerra; com os seguintes azimutes e distâncias: 147°13' e de 47,21m até o vértice B45-M-0622, de coordenadas Lon: 49°08'46,529" W, Lat: 13°22'07,418" S e Altitude: 325,520; 184°01' e de 77,59m até o vértice B45-M-0623, de coordenadas Lon: 49°08'46,711" W, Lat: 13°22'09,936" S e Altitude: 326,820; 173°43' e de 184,63m até o vértice B45-M-0624, de coordenadas Lon: 49°08'46,039" W, Lat: 13°22'15,908" S e Altitude: 324,920; 216°05'

Página 2 de 7

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

e de 122,37m até o vértice B45-M-0625, de coordenadas Lon: 49°08'48,435" W, Lat: 13°22'19,125" S e Altitude: 326,970; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 10.428, Fazenda Lages; deste segue confrontando com a Fazenda Lages; com os seguintes azimutes e distâncias: 216°21' e de 29,54m até o vértice B45-M-0626, de coordenadas Lon: 49°08'49,017" W, Lat: 13°22'19,899" S e Altitude: 327,340; 209°49' e de 170,97m até o vértice B45-M-0627, de coordenadas Lon: 49°08'51,843" W, Lat: 13°22'24,725" S e Altitude: 326,910; 165°05' e de 384,36m até o vértice B45-M-0628, de coordenadas Lon: 49°08'48,556" W, Lat: 13°22'36,810" S e Altitude: 331,120; 119°54' e de 111,92m até o vértice B45-M-0629, de coordenadas Lon: 49°08'45,332" W, Lat: 13°22'38,626" S e Altitude: 330,250; 150°45' e de 241,90m até o vértice B45-M-0630, de coordenadas Lon: 49°08'41,405" W, Lat: 13°22'45,494" S e Altitude: 330,380; 187°49' e de 109,20m até o vértice B45-M-0631, de coordenadas Lon: 49°08'41,899" W, Lat: 13°22'49,014" S e Altitude: 332,220; 162°43' e de 49,24m até o vértice B45-M-0632, de coordenadas Lon: 49°08'41,413" W, Lat: 13°22'50,544" S e Altitude: 331,960; 177°12' e de 167,82m até o vértice B45-M-0633, de coordenadas Lon: 49°08'41,142" W, Lat: 13°22'55,998" S e Altitude: 333,080; 141°48' e de 115,30m até o vértice B45-M-0634, de coordenadas Lon: 49°08'38,773" W, Lat: 13°22'58,947" S e Altitude: 332,120; 119°35' e de 24,08m até o vértice B45-M-0635, de coordenadas Lon: 49°08'38,077" W, Lat: 13°22'59,334" S e Altitude: 334,570; 140°54' e de 191,37m até o vértice B45-M-0636, de coordenadas Lon: 49°08'34,067" W, Lat: 13°23'04,167" S e Altitude: 335,650; 167°26' e de 60,36m até o vértice B45-M-0637, de coordenadas Lon: 49°08'33,631" W, Lat: 13°23'06,084" S e Altitude: 335,620; 112°35' e de 135,84m até o vértice B45-M-0638, de coordenadas Lon: 49°08'29,463" W, Lat: 13°23'07,782" S e Altitude: 337,030; 149°03' e de 99,58m até o vértice B45-M-0639, de coordenadas Lon: 49°08'27,761" W, Lat: 13°23'10,561" S e Altitude: 337,920; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 1383 e 5392, Fazenda Arizona; deste segue con-frontando com a Fazenda Arizona; com os seguintes azimutes e distâncias: 250°10' e de 118,76m até o vértice B45-M-0640, de coordenadas Lon: 49°08'31,474" W, Lat: 13°23'11,872" S e Altitude: 339,700; 193°02' e de 336,68m até o vértice B45-M-0641, de coordenadas Lon: 49°08'34,000" W, Lat: 13°23'22,544" S e Altitude: 349,860; 206°44' e de 133,36m até o vértice B45-M-0642, de coordenadas Lon: 49°08'35,995" W, Lat: 13°23'26,419" S e Altitude: 353,210; 224°03' e de 73,82m até o vértice B45-M-0643, de coordenadas Lon: 49°08'37,701" W, Lat: 13°23'28,145" S e Altitude: 355,730; 202°55' e de 313,19m até o vértice B45-M-0644, de coordenadas Lon: 49°08'41,755" W, Lat: 13°23'37,531" S e Altitude: 360,410; 186°37' e de 319,26m até o vértice B45-M-O101, de coordena-das Lon: 49°08'42,979" W, Lat: 13°23'47,850" S e Altitude: 358,990; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 25514, Fazenda Aeroporto; deste segue confrontando com a Fazenda Aero-porto; com os seguintes azimutes e distâncias: 271°32' e de 195,14m até o vértice B45-M-O100, de coordenadas Lon: 49°08'49,462" W, Lat: 13°23'47,678" S e Altitude: 358,360; 179°50' e de 209,17m até o vértice B45-M-O103, de coordenadas Lon: 49°08'49,443" W, Lat: 13°23'54,484" S e Altitude: 358,450; 102°10' e de 113,61m até o vértice B45-M-O102, de coordenadas Lon: 49°08'45,751" W, Lat: 13°23'55,264" S e Altitude: 358,260; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 10.222, Fazenda Campina Verde; deste segue confrontando com a Fazenda Campina Verde; com os se-guintes azimutes e distâncias: 251°41' e de 536,89m até o vértice B45-M-0647, de coordenadas Lon: 49°09'02,693" W, Lat: 13°24'00,750" S e Altitude: 350,820; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 6116, Fazenda Campina Verde; deste segue confrontando com a Fazenda Campina Verde; com os seguintes azimutes e distâncias: 251°13' e de 426,30m até o vértice B45-M-0648, de coordenadas Lon: 49°09'16,108" W, Lat: 13°24'05,213" S e Altitude: 334,720; 149°04' e de 84,82m até o vértice B45-M-0649, de coordenadas Lon: 49°09'14,660" W, Lat: 13°24'07,580" S e Altitude: 335,820; 154°10' e de 107,43m até o vértice B45-M-0650, de coordenadas Lon: 49°09'13,104" W, Lat: 13°24'10,727" S e Altitude: 336,820; 168°41' e de 127,96m até o vértice B45-M-0651, de coordenadas Lon: 49°09'12,270" W, Lat: 13°24'14,810" S e Altitude: 338,920; 156°37' e de 179,13m até o vértice B45-M-0652, de coordenadas Lon: 49°09'09,908" W, Lat: 13°24'20,160" S e Altitude: 339,820; 146°02' e de 30,49m até o vértice B45-M-0653, de coordenadas Lon: 49°09'09,342" W, Lat: 13°24'20,983" S e Altitude: 339,920; 128°47' e de 117,39m até o vértice B45-M-00537, de coordena-das Lon: 49°09'06,301" W, Lat: 13°24'23,376" S e Altitude: 341,020; deste segue pela Estrada Vici-nal, com os seguintes azimutes e distancias: 191°24' e de 103,27m até o vértice B45-M-0538, de co-ordenadas Lon: 49°09'06,980"

Página 3 de 7

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

W, Lat: 13°24'26,670" S e Altitude: 339,320; 194°17' e de 37,85m até o vértice B45-M-1500, de coordenadas Lon: 49°09'07,290" W, Lat: 13°24'27,863" S e Altitude: 337,030; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 25515, Fazenda Aeroporto; deste se-gue confrontando com a Fazenda Aeroporto; com os seguintes azimutes e distâncias: 311°14' e de 107,12m até o vértice B45-M-1501, de coordenadas Lon: 49°09'09,967" W, Lat: 13°24'25,565" S e Altitude: 339,540; 328°23' e de 46,48m até o vértice B45-M-1502, de coordenadas Lon: 49°09'10,777" W, Lat: 13°24'24,277" S e Altitude: 337,650; 338°33' e de 158,49m até o vértice B45-M-1503, de coordenadas Lon: 49°09'12,702" W, Lat: 13°24'19,477" S e Altitude: 338,120; 265°39' e de 235,52m até o vértice B45-M-1504, de coordenadas Lon: 49°09'20,508" W, Lat: 13°24'20,057" S e Altitude: 336,470; 220°09' e de 96,36m até o vértice B45-M-1505, de coordenadas Lon: 49°09'22,574" W, Lat: 13°24'22,453" S e Altitude: 345,680; deste segue confrontando com o Aeroporto de Porangatu; deste, segue confrontando com o Aeroporto de Porangatu; com os seguintes azimutes e distâncias: 316°40' e de 1526,14m até o vértice B45-M-0540, de coordenadas Lon: 49°09'57,374" W, Lat: 13°23'46,326" S e Altitude: 329,320; 226°41' e de 85,87m até o vértice B45-M-0541, de coordenadas Lon: 49°09'59,451" W, Lat: 13°23'48,242" S e Altitude: 329,320; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 14.161, Fazenda Aeroporto Gleba II; deste segue confrontando com a Fazenda Aeroporto Gleba II; com os seguintes azimutes e distâncias: 300°46' e de 359,15m até o vértice B45-M-0575, de coordenadas Lon: 49°10'09,706" W, Lat: 13°23'42,262" S e Altitude: 324,520; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 14.838, Fazenda Funil; deste segue confrontando com a Fazenda Funil; com os seguintes azimutes e distâncias: 28°37' e de 199,37m até o vértice B45-M-0576, de coordenadas Lon: 49°10'06,531" W, Lat: 13°23'36,568" S e Altitude: 325,420; 10°14' e de 327,35m até o vértice B45-M-0577, de coordenadas Lon: 49°10'04,598" W, Lat: 13°23'26,086" S e Altitude: 323,620; 10°17' e de 207,26m até o vértice B45-M-0578, de coordenadas Lon: 49°10'03,367" W, Lat: 13°23'19,451" S e Altitude: 322,320; 22°31' e de 167,69m até o vértice B45-M-0579, de coordenadas Lon: 49°10'01,232" W, Lat: 13°23'14,411" S e Altitude: 323,520; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 14.839, Fazenda Funil; deste segue confrontando com a Fazenda Funil; com os seguintes azimutes e distâncias: 22°07' e de 16,27m até o vértice B45-M-0580, de coordenadas Lon: 49°10'01,028" W, Lat: 13°23'13,921" S e Altitude: 323,220; 12°45' e de 387,88m até o vértice B45-M-0581, de coordenadas Lon: 49°09'58,180" W, Lat: 13°23'01,612" S e Altitude: 321,820; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 13.328, Fazenda Funil; deste segue confrontando com a Fazenda Funil; com os seguintes azimutes e distâncias: 83°31' e de 124,13m até o vértice B45-M-0582, de coordenadas Lon: 49°09'54,081" W, Lat: 13°23'01,156" S e Altitude: 322,220; 30°36' e de 334,81m até o vértice B45-M-0583, de coordenadas Lon: 49°09'48,414" W, Lat: 13°22'51,780" S e Altitude: 322,020; 346°54' e de 116,40m até o vértice B45-M-0584, de coordenadas Lon: 49°09'49,290" W, Lat: 13°22'48,091" S e Altitude: 322,220; 26°09' e de 123,10m até o vértice B45-M-0585, de coordenadas Lon: 49°09'47,487" W, Lat: 13°22'44,496" S e Altitude: 322,920; 335°09' e de 100,16m até o vértice B45-M-0586, de coordenadas Lon: 49°09'48,885" W, Lat: 13°22'41,539" S e Altitude: 320,820; 309°31' e de 74,21m até o vértice B45-M-0587, de coordenadas Lon: 49°09'50,788" W, Lat: 13°22'40,002" S e Altitude: 320,220; 20°34' e de 128,77m até o vértice B45-M-0588, de coordenadas Lon: 49°09'49,283" W, Lat: 13°22'36,080" S e Altitude: 321,320; 358°52' e de 36,80m até o vértice B45-M-0589, de coordenadas Lon: 49°09'49,307" W, Lat: 13°22'34,882" S e Altitude: 321,420; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 13.325, Fazenda São Francisco; deste segue confrontando com a Fazenda São Francisco; com os seguintes azimutes e distâncias: 02°24' e de 63,24m até o vértice B45-M-0593, de coordenadas Lon: 49°09'49,219" W, Lat: 13°22'32,827" S e Altitude: 321,520; 352°04' e de 192,50m até o vértice B45-M-0590, de coordenadas Lon: 49°09'50,101" W, Lat: 13°22'26,623" S e Altitude: 321,020; 26°48' e de 123,32m até o vértice B45-M-0591, de coordenadas Lon: 49°09'48,252" W, Lat: 13°22'23,042" S e Altitude: 322,820; 333°14' e de 291,43m até o vértice B45-M-0592, de coordenadas Lon: 49°09'52,614" W, Lat: 13°22'14,575" S e Altitude: 323,320; 38°38' e de 70,58m até o vértice B45-M-0594, de coordenadas Lon: 49°09'51,149" W, Lat: 13°22'12,781" S e Altitude: 328,920; 341°07' e de 100,06m até o vértice B45-M-0595, de coordenadas Lon: 49°09'52,224" W, Lat: 13°22'09,701" S e Altitude: 325,520; 295°21' e de 44,91m até o vértice B45-M-0596, de coordenadas Lon: 49°09'53,573" W, Lat: 13°22'09,075" S e Altitude: 323,420; 02°15' e de 91,49m até o vértice B45-

Página 4 de 7

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

M-0597, de coordenadas Lon: 49°09'53,453" W, Lat: 13°22'06,101" S e Altitude: 322,720; 327°14' e de 51,51m até o vértice B45-M-0598, de coordenadas Lon: 49°09'54,380" W, Lat: 13°22'04,691" S e Altitude: 321,220; 28°28' e de 114,17m até o vértice B45-M-0599, de coordenadas Lon: 49°09'52,570" W, Lat: 13°22'01,425" S e Altitude: 323,020; 13°45' e de 51,37m até o vértice B45-M-0600, de coordenadas Lon: 49°09'52,164" W, Lat: 13°21'59,802" S e Altitude: 322,720; 01°16' e de 119,57m até o vértice B45-M-0601, de coordenadas Lon: 49°09'52,075" W, Lat: 13°21'55,912" S e Altitude: 318,220; 11°02' e de 40,11m até o vértice B45-M-0602, de coordenadas Lon: 49°09'51,820" W, Lat: 13°21'54,631" S e Altitude: 318,120; 04°09' e de 79,09m até o vértice B45-M-0603, de coordenadas Lon: 49°09'51,630" W, Lat: 13°21'52,064" S e Altitude: 317,920; 47°42' e de 98,49m até o vértice B45-M-0604, de coordenadas Lon: 49°09'49,209" W, Lat: 13°21'49,908" S e Altitude: 319,120; 22°22' e de 46,53m até o vértice B45-M-0605, de coordenadas Lon: 49°09'48,620" W, Lat: 13°21'48,508" S e Altitude: 319,620; 307°56' e de 897,33m até o vértice B45-M-0606, de coordenadas Lon: 49°10'12,138" W, Lat: 13°21'30,557" S e Altitude: 342,320; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 13.324, Fazenda Funil; deste segue confrontando com a Fazenda Funil; com os seguintes azimutes e distâncias: 357°21' e de 5,69m até o vértice B45-M-0607, de coordenadas Lon: 49°10'12,147" W, Lat: 13°21'30,372" S e Altitude: 342,220; 358°03' e de 995,44m até o vértice B45-M-0608, de coordenadas Lon: 49°10'13,266" W, Lat: 13°20'58,001" S e Altitude: 345,120; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 10.267, Chácara Dias; deste segue confrontando com a Chácara Dias; com os seguintes azimutes e distâncias: 69°56' e de 101,93m até o vértice B45-M-0609, de coordenadas Lon: 49°10'10,084" W, Lat: 13°20'56,864" S e Altitude: 343,920; cravado na confrontação com CNS: 02.503-1, Mat. 3883, Fazenda California; deste segue confrontando com a Fazenda California; com os seguintes azimutes e distâncias: 69°45' e de 899,35m até o vértice B45-M-0610, de coordenadas Lon: 49°09'42,045" W, Lat: 13°20'46,740" S e Altitude: 338,020; ponto inicial da descrição deste perímetro". Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, tendo como DATUM o SIRGAS 2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculadas no sistema local de coordenadas com origem do plano definido pela média das coordenadas (SGL - Sistema Geodésico Local). Imóvel georreferenciado e certificado pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, conforme **Certificação Digital fc47d94a-a5b9-41be-81ec-f71978a03abd**, Termo de Responsabilidade Técnica TRT nº CFT2403716485 - GO devidamente recolhida. O mesmo encontra-se cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária INCRA/SNCR sob o nº 926.094.005.282-8; Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NIRF sob nº 1.530.627-5. Cadastro Ambiental Rural - CAR devidamente registrado GO-5218003-47F2.B0D2.C1FA.4899.AB43.3136.2DA8.3A86 com Reserva Legal declarada de **248,2441 ha** e Área de Preservação Permanente de 114,8293, referente a área da matrícula anterior de nº 14160. **REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 24514 do Livro 02 do Cartório de Registro de Imóveis e 1º Tabelionato de Notas de Porangatu/GO. **PROPRIETÁRIO: ERONILDO LOPES VALADARES**, maior e capaz, portador da Carteira Nacional de Habilitação sob o nº 01990356542-DETRAN/GO, expedida em 19/04/2022, portador da Cédula de Identidade sob o nº 984388 2ª Via-SSP/GO, inscrito no CPF/MF sob o nº 195.178.151-15, nascido em 16/09/1961, filho de Antonio Rodrigues Valadares e Lindaura Lopes Valadares, telefone: não informado, e-mail: não informado endereço eletrônico, casado com VANUZA PRIMO DE ARAUJO VALADARES, maior e capaz, portadora da Carteira Nacional de Habilitação sob o nº 01703062176-DETRAN/GO, expedida em 16/01/2023, onde consta a Cédula de Identidade sob o nº 3157971-SSP/GO, inscrita no CPF/MF sob o nº 695.749.951-00, nascida em 11/07/1972, filha de João Primo de Araujo e Francisca Gonçalves de Assis, telefone: não informado, e-mail: não informado endereço eletrônico, ambos brasileiros, casados entre si sob o regime de Comunhão Parcial de Bens na vigência da Lei 6515/77, conforme registro de casamento civil sob Matrícula nº 024729 01 55 1993 2 00078 141 0016148 17, lavrado no 1º Registro Civil de Pessoas Naturais, Interdições e Tutelas, Tabelionato de Notas e Oficialato de Registros de Contratos Marítimos - Cartório Silva, Goiânia/GO, em 21/02/1993 e expedida em 13/07/2023, residentes e domiciliados na Avenida Araguaia, Quadra 03, Lote 09, Setor Vila Rosa, Porangatu/GO, CEP: 76.550-000. Emolumentos: R\$51,65; FUNDESP: R\$5,17; FUNEMP: R\$1,55; FUNCOMP: R\$1,55; OAB: R\$1,03; FUNPROGE: R\$1,03; FUNDEPEG: R\$0,65; Fiscalização Judiciária:

Página 5 de 7

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

R\$0,00; ISS: R\$2,58; Valor Total: R\$65,21. Poder Judiciário do Estado de Goiás Selo Eletrônico de Fiscalização 02322410153542825440003. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fê.

AV-1-24727 - 15/10/2024 - Protocolo: 86865 - 30/09/2024

AVERBAÇÃO: Procede-se a esta averbação para constar que o imóvel constante da presente matrícula, encontra-se Alienado em favor da Cooperativa de Crédito de Livre Admissão do Centro Norte Brasileiro, através da **1) Cédula de Crédito Bancário-CCB Limite Guarda-Chuva Abertura de Limite de Crédito nº 840350** emitida aos 06/01/2023 nesta cidade, com **Vencimento em 06 de Janeiro de 2033. Valor: R\$24.000.000,00;** e **2) Termo Aditivo do Instrumento de Crédito nº 840350** emitida aos 31/12/2023, nesta cidade, **Vencimento em 06 de Janeiro de 2033,** com objetivo de alterar a característica da operação do crédito: Natureza: **Limite de Crédito com Garantia Guarda-Chuva; Valor do Limite Concedido: R\$27.300.000,00;** Devidamente averbado Av.01 da Matrícula 24514 e oriundo do R.12 e Av.13 da matrícula 14160. Emolumentos: R\$39,98; FUNDESP: R\$4,00; FUNEMP: R\$1,20; FUNCOMP: R\$1,20; OAB: R\$0,80; FUNPROGE: R\$0,80; FUNDEPEG: R\$0,50; Fiscalização Judiciária: R\$0,00; ISS: R\$2,00; Valor Total: R\$50,48. Poder Judiciário do Estado de Goiás Selo Eletrônico de Fiscalização 02322410153389425640016. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fê.

AV-2-24727 - 15/10/2024 - Protocolo: 86865 - 30/09/2024

CERTIFICAÇÃO GEO: Nos termos do requerimento, datado de 05 de Agosto de 2024, (§ 5º do art. 176 da Lei 6.015/77), firmado pelo proprietário ERONILDO LOPES VALADARES, acima qualificado, devidamente instruído com planta e memorial descritivo elaborados pelo Técnico Industrial em Agrimensura Marcus Machado Santiago, Conselho Profissional: 87532344134/GO, credenciado no INCRA sob número: ZXLO, com declaração de anuência dos atuais confrontantes (§12, do artigo 213, da lei nº 6.015/73), **foi retificada e georreferenciada a área do imóvel**, objeto da presente matrícula, para **1.223,7161 ha**. Certificação Digital de nº **fc47d94a-a5b9-41be-81ec-f71978a03abd** na data de 05/08/2024; Termo de Responsabilidade Técnica - TRT de nº CFT2403716485 - GO, devidamente recolhida. O Imóvel está cadastrado no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA/SNCR sob o nº 926.094.005.282-8; módulo rural (ha): 70,4879; número módulos rurais: 12,95; módulo fiscal (ha): 60,0000; número módulos fiscais: 20,6503; Fração Mínima de Parcelamento - FMP(ha): 4,00; Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, Emissão Exercícios 2024 sob o nº 62800190246, em nome de Eronildo Lopes Valadares (CPF nº 195.178.151-15); Certidão Negativa de Débitos Relativos ao ITR - Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - NIRF sob o nº 1.530.627-5. Cadastro Ambiental Rural - CAR devidamente registrado GO-5218003-47F2.B0D2.C1FA.4899.AB43.3136.2DA8.3A86. Apresentou a Certidão Negativa de Débito do Ibama: nº 44584460, expedida em 11/10/2024 em nome de Eronildo Lopes Valadares; Certidão de Débito Ambiental Negativa: nº 3987, para o CPF: 195.178.151-15, expedida em 11/10/2024; Certidão de Embargo Negativa: nº 2583 para o CPF: 195.178.151-15, expedida em 11/10/2024; e a Certidão Negativa de Embargo: nº GQAJMBRN8ZCCWC43 em nome de Eronildo Lopes Valadares, CPF: 195.178.151-15, expedida em 11/10/2024. Emolumentos: R\$39,98; FUNDESP: R\$4,00; FUNEMP: R\$1,20; FUNCOMP: R\$1,20; OAB: R\$0,80; FUNPROGE: R\$0,80; FUNDEPEG: R\$0,50; Fiscalização Judiciária: R\$0,00; ISS: R\$2,00; Valor Total: R\$50,48. Poder Judiciário do Estado de Goiás Selo Eletrônico de Fiscalização 02322410153389425640017. Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>. O referido é verdade e dou fê.

O referido é verdade e dou fê.
Porangatu, 24 de janeiro de 2025.

Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501213049126800053.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501243861226810007.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br> Poder Judiciário do Estado de Goiás
Selo Eletrônico de Fiscalização 02322501243861226810008.
Consulte este selo em: <http://see.tjgo.jus.br>

Página 6 de 7

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

A seguir fotos do imóvel:



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Porangatu, 10 de Fevereiro de 2025.

VIVIANE SANTANA AZEVEDO PAIXÃO

CRECI nº 22822 – CNAI nº 13045

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Contratante: ERONILDO LOPES VALADARES
CPF: 195.178.151-15

Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado é duas glebas de terras situada no loteamento “Rio Escuro, Folha 01 e 02”, sendo o 1º) Lote 01 com área de 1.763.2792 há. 2º) Parte do lote nº 39, com a extensão de 49.17.92 ha, denominado “FAZENDA CANAÃ DOS VALADARES”, devidamente registrado sob Matrícula **nº M6291**, no Registro de Imóveis do Município de ARAGUAÇU/TO e cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA/SNCR nº 926.019.014.630-2, localizado na cidade de Araguaçu – TO, CEP: **77.475-000**, com atividade econômica baseada, principalmente, na pecuária.

Documentos do Imóvel

Certidão De Inteiro Teor, Matrícula M6291, ficha 01, Lv. 2- Reg. Geral, emitida pelo Registro de Imóveis do Município de Araguaçu-TO.

Finalidade

A finalidade do parecer técnico de avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel avaliado, consoante qualidade, característica, estado de conservação, ocupação e localização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U DE 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Vistoria da Propriedade

A vistoria para identificação e conhecimento da propriedade aconteceu *in loco* no dia 12/02/2025 onde identificamos o tipo do imóvel, sua localização, benfeitorias e o estado de conservação em que o mesmo se encontra; Constatamos que o imóvel em questão corresponde a uma área de terras voltada principalmente para a atividade pecuária, apresentando solo arenoso e composta por pastagens de andropogon e quicuiu. A vegetação predominante é a típica do cerrado. A área é majoritariamente plana, especialmente na parte dedicada às pastagens, com apenas pequenas ondulações, consistindo de aclives e declives suaves próximos à serra, onde está situada a reserva da propriedade.

As benfeitorias e pastagens encontram-se em aparente estado de cuidado e de boa conservação.

Das Benfeitorias:

A propriedade rural, com área total 374,47 alqueires, conta com as seguintes benfeitorias:

- 03 casas;
- Curral de madeira completo com brete e balança;
- Energia Trifásica;
- Água encanada na maioria dos pastos;
- 4 Barragens;
- Rio na divisa;
- 30 Divisões de pastos.

Análise Mercadológica e Metodologia Utilizada

O imóvel encontra-se localizado no município de Araguaçu – TO, com acesso pela BR-153. A propriedade está a 60 km de Alvorada – TO, sendo 20 km percorridos por estrada de chão, com condições adequadas de tráfego. Sua localização oferece infraestrutura logística, facilitando o acesso a centros urbanos e comerciais, o que aumenta seu potencial para atividades rurais.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

A região é impulsionada pelas atividades agrícolas e pecuárias. O clima da área é agradável, com boa altitude, e a região é abundante em nascentes, além de apresentar um elevado índice pluviométrico, condições ideais para as atividades econômicas predominantes, como a produção de pastagens e o cultivo agrícola.

A propriedade rural está situada em uma Região com crescimento, cercada por propriedades de pequenos e médios produtores com atividades mistas de pecuária e agricultura.

Para elaboração do presente parecer técnico, realizamos um levantamento junto a proprietários e metodologias de comparações de preços com identificação dos valores de propriedades recém - comercializadas na região, onde cuidadosamente fomos extraíndo as características intrínsecas e extrínsecas que pudessem colaborar com o imóvel objeto deste parecer.

Os fatores mais importantes que observamos foram as características de: localização, tipo de atividade em que a propriedade se enquadra, o acesso, o tamanho da área, a topografia, benfeitorias e a sua logística.

Área total da propriedade: 1.812,44 Hectares e aproximadamente 374,47 Alqueires.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor do Imóvel

Para encontrar o valor do alqueire, nos valem das informações descritas acima, como pesquisa de mercado sobre os imóveis recém-comercializados na região, além das características da propriedade avaliada.

Destaca-se que é comum que o valor do imóvel sofra uma variação de até 10% no momento de uma transação imobiliária. Esta oscilação ocorre por diversos fatores, como situação atual do mercado, forma de pagamento, dentre outros.

Com base em todas as informações e na vistoria realizada na propriedade, avaliamos **o valor do alqueire em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)**.

Sendo assim, chegamos ao valor total do imóvel multiplicando o valor do alqueire pela área total da propriedade, totalizando a importância de **R\$ 22.468.200 (Vinte e dois milhões quatrocentos e sessenta e oito mil e duzentos reais)**.

Cálculo do valor avaliado:

Preço do alqueire x Área total da propriedade

$$60.000 \times 374,47 \text{ alq} = 22.468.200$$

LOCALIZAÇÃO E FOTOS



Localização no Google Maps

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

A seguir fotos do imóvel:



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Porangatu, 12 de Fevereiro de 2025.

VIVIANE SANTANA AZEVEDO PAIXÃO

CRECI nº 22822 – CNAI nº 13045

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Contratante: ERONILDO LOPES VALADARES
CPF: 195.178.151-15

Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado é uma gleba de terras situada no loteamento “Rio Escuro, Folha 02”, partes do lote 32 e 34, denominado “FAZENDA SÃO PEDRO”, com 103,40 Alqueires, devidamente registrado sob Matrícula **nº M7002**, no Registro de Imóveis do Município de ARAGUAÇU/TO e cadastrado junto ao Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA/SNCR nº 950.130.192.457-9, localizado na cidade de Araguaçu – TO, CEP: **77.475-000**, com atividade econômica baseada, principalmente, na pecuária.

Documentos do Imóvel

Certidão De Inteiro Teor, Matrícula M7002, lavrada no Único Serviço Notarial e Registral de Araguaçu-TO, no livro nº 53, folha 193/197.

Finalidade

A finalidade do parecer técnico de avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel avaliado, consoante qualidade, característica, estado de conservação, ocupação e localização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U DE 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Vistoria da Propriedade

A vistoria para identificação e conhecimento da propriedade aconteceu *in loco* no dia 11/02/2025 onde identificamos o tipo do imóvel, sua localização, benfeitorias e o estado de conservação em que o mesmo se encontra; Constatamos que o imóvel em questão corresponde a uma área de terras voltada principalmente para a atividade pecuária, apresentando solo arenoso e composta por pastagens de andropogon e quicuiu. A vegetação predominante é a típica do cerrado. A área é majoritariamente plana, especialmente na parte dedicada às pastagens, com apenas pequenas ondulações, consistindo de aclives e declives suaves próximos à serra, onde está situada a reserva da propriedade.

As benfeitorias e pastagens encontram-se em aparente estado de cuidado e de boa conservação.

Das Benfeitorias:

A propriedade rural, com área total 103,40 alqueires, conta com as seguintes benfeitorias:

- 01 casa sede com alojamento;
- Barracão de 1.000 m²;
- Curral de madeira com brete;
- 110 alqueires destinados à lavoura;
- Pastagem formada por andropogon e quicuiu.

Análise Mercadológica e Metodologia Utilizada

O imóvel encontra-se localizado no município de Araguaçu – TO, com acesso pela BR-153. A propriedade está a 60 km de Alvorada – TO, sendo 20 km percorridos por estrada de chão, com condições adequadas de tráfego. Sua localização oferece infraestrutura logística, facilitando o acesso a centros urbanos e comerciais, o que aumenta seu potencial para atividades rurais.

A região é impulsionada pelas atividades agrícolas e pecuárias. O clima da área é agradável, com boa altitude, e a região é abundante em nascentes,

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

além de apresentar um elevado índice pluviométrico, condições ideais para as atividades econômicas predominantes, como a produção de pastagens e o cultivo agrícola.

A propriedade rural está situada em uma Região com crescimento, cercada por propriedades de pequenos e médios produtores com atividades mistas de pecuária e agricultura.

Para elaboração do presente parecer técnico, realizamos um levantamento junto a proprietários e metodologias de comparações de preços com identificação dos valores de propriedades recém - comercializadas na região, onde cuidadosamente fomos extraíndo as características intrínsecas e extrínsecas que pudessem colaborar com o imóvel objeto deste parecer.

Os fatores mais importantes que observamos foram as características de: localização, tipo de atividade em que a propriedade se enquadra, o acesso, o tamanho da área, a topografia, benfeitorias e a sua logística.

Área total da propriedade: 103,40 Alqueires e aproximadamente 498,0361 Hectares.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor do Imóvel

Para encontrar o valor do alqueire, nos valem das informações descritas acima, como pesquisa de mercado sobre os imóveis recém-comercializados na região, além das características da propriedade avaliada.

Destaca-se que é comum que o valor do imóvel sofra uma variação de até 10% no momento de uma transação imobiliária. Esta oscilação ocorre por diversos fatores, como situação atual do mercado, forma de pagamento, dentre outros.

Com base em todas as informações e na vistoria realizada na propriedade, avaliamos **o valor do alqueire em R\$ 110.000,00 (cento e dez mil reais)**.

Sendo assim, chegamos ao valor total do imóvel multiplicando o valor do alqueire pela área total da propriedade, totalizando a importância de **R\$ 11.374.000,00 (Onze milhões trezentos e setenta e quatro mil reais)**.

Cálculo do valor avaliado:

Preço do alqueire x Área total da propriedade

$$110.000 \times 103,40 \text{ alq} = 11.374.000$$

LOCALIZAÇÃO E FOTOS



Localização no Google Maps

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

A seguir fotos do imóvel:



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVIL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Porangatu, 11 de Fevereiro de 2025.

VIVIANE SANTANA AZEVEDO PAIXÃO

CRECI nº 22822 – CNAI nº 13045

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais

Solicitante:	Heitor Lopes Valadares	Data da Solicitação:	21/01/2025
Proprietário:	Eronildo Lopes Valadares e Outros	Data da Vistoria:	24/01/2025
Endereço:	Fazenda Tabatinga I	Data do Laudo:	11/02/2025
Complemento:	116,0 Km do Centro de Paranatinga, MT 130 e MT 240	Matrícula:	22.295 / Livro: 2. Ficha: 1. Cartório de Paranatinga/MT
Bairro:	Zonal Rural	Objetivo:	Avaliação do Imóvel
Cidade:	Paranatinga	UF:	MT
CEP:	78870-000	Finalidade:	Valor Real da Propriedade para Venda

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 1.537,82 ha	Área: ha	Área: 1.538,81 ha	Área: 1.537,82 ha
Construída: m ²	Construída: m ²	Construída: m ²	Construída: 500,00 m ²
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: 17,1000000 ha	Módulo Fiscal: ha
ITR	GEO	Área Considerada	
Área: ha	Área: ha	Área: 1.537,82 ha	< Matrícula
Construída: m ²	Construída: m ²	Construída: 500,00 m ²	< Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: 17,10 ha	< CAR

Características do Imóvel

Topografia:	Moderadamente Ondulado	Cons. Do Solo:	Solo em transformação!
Drenagem:	Relevos com Média de Inclinação de 2,8% a -4,0%	Estradas Internas:	Sim, divisão de Tralhões
Textura:	Latosolo Areno Argiloso	Melhoramentos:	Está em fase de enleiramento para limpeza de área
Util. Economica:	Fazenda em Transformação para Lavoura	Profundidade:	9,0 Km do Marco Inicial ao Marco do Rio em Linha reta
Aproveitamento:	973,61 Hectares Consolidados via APFR	Pedregosidade:	Fazenda possui uma cascalheira no canto perto do rio
Pot. Produtivo:	Fazenda Transformação para Lavoura	Erosão:	Não foi identificado erosão, analisando Imagens do Drone
Benfeitorias:	Casa Sede de Primeira, e Estruturação do solo	Precipitação:	1.900 a 2.200 mm ano
Altitude:	532,0 Metros de média em Altitude		

Valor de Mercado

R\$ 43.454.300,00

(QUARENTA E TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS REAIS)

Liquidação Forçada

R\$ 30.418.010,00

(QUARENTA E TRÊS MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA E QUATRO MIL, TREZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

Com base nos dados obtidos, analisados, comparados e validados, chegou-se ao valor estabelecido neste laudo, considerando tanto o valor de mercado da área quanto o valor de venda forçada.

A área avaliada, denominada Fazenda Tabatinga I, possui 1.537,8159 hectares, de área total e 973,61 hectares de área consolidada de acordo a APFR além de contar com uma casa-sede em fase de acabamento, construída com materiais de alto padrão, como porcelanato, móveis planejados e gesso acartonado, entre outros. A propriedade se destaca por sua localização estratégica, estando próxima a grandes grupos agrícolas, como o Grupo Bom Jesus (fazendo divisa lateral com a Fazenda Tabatinga I), a Fazenda Prata (localizada à frente da Fazenda Tabatinga I) e a Fazenda Sopave, além de diversas outras propriedades de grande porte.

Na região, são cultivados mais de 200 mil hectares, com a soja como cultura predominante na primeira safra, o algodão na segunda safra e, em menor escala, o milho.

Além disso, a fazenda está situada a menos de 150 km do futuro Porto Seco da Ferrovia de Integração do Centro-Oeste (FICO), em Santiago do Norte - MT, um importante ponto logístico amplamente analisado e aguardado pelos produtores da região. Essa proximidade, aliada à excelente acessibilidade, alta produtividade da região, chuvas bem distribuídas com índices pluviométricos elevados e condições favoráveis de mercado, reforça o potencial de valorização da propriedade e a precisão da avaliação apresentada neste laudo.

Responsável Técnico: Marcos Vinicius Guimarães Koester

Telefone de Contato: (66) 99642-5248

Identificação: CRECI MT 19.318

Assinatura:

R\$ 9.125,40



Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa Descritivo da Área com Localização	
Descritivo	Delimitação da área
<p>Propriedade com 1.537,8159 hectares Denominada Fazenda Tabatinga I que foi desmebrado da área maior de 2.669,6942 hectares que era denominada Fazenda Tabatinga.</p> <p>A Fazenda Tabatinga I de 1.537,8159 hectares está hoje com 973,61 hectares de área consolidada, onde nesse perímetro está em processo de enleiramento!</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 13°53'39.83"S Longitude: 54°40'5.01"O</p>	

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Ao sair da fazenda, percorra 52 km até o Trevo Caiapó, na MT-240. Em seguida, siga em frente por mais 17,8 km até chegar na MT-130. Ao chegar, vire à direita em direção a Paranatinga e continue por 46,2 km até o centro da cidade.</p> <p>No total, a distância entre a fazenda e o centro de Paranatinga-MT é de 116 km.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>O solo da região é predominantemente classificado como Neossolo Quartzarênico Órtico típico, caracterizado por sua textura arenosa e relevo moderadamente suave e ondulado. Esse tipo de solo pertence à ordem dos Neossolos (1º nível), sendo subclassificado como Quartzarênico (2º nível) devido ao seu alto teor de areia. No Grande Grupo (3º nível), enquadrado como Órtico, e no Subgrupo (4º nível), é considerado típico.</p> <p>Além do Neossolo Quartzarênico, há a presença secundária de Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico típico, de textura média, com relevo variando entre plano e suave ondulado. Esse Latossolo apresenta boas condições para o desenvolvimento agrícola, embora o caráter distrófico indique baixa fertilidade natural, exigindo correção e manejo adequado para maior produtividade.</p>	

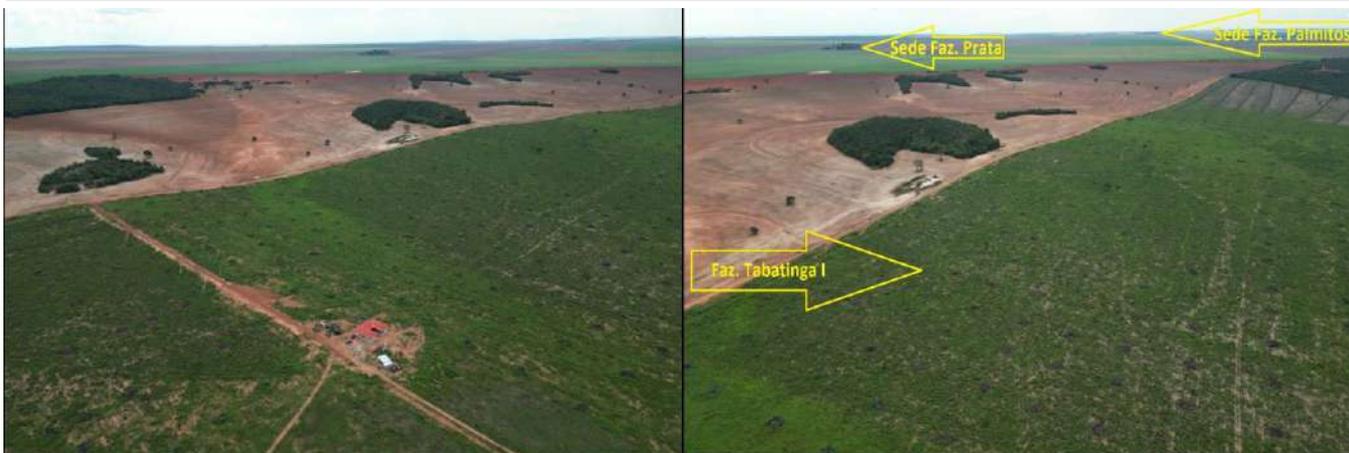


Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Vista da Casa Sede com Fundo da Área Arrendada pelo Grupo Bom Jesus

Vista das Sedes Faz. Prata e Palmitosrendada pelo Grupo Bom Jesus



Casa Sede Tabatinga I, Com visão dos Talhões enleirados

Fundo do Talhão Tabatinga I e Fundo Talhão a Direita Tabatinga II



Fundo Talhão Tabatinga I com Parte do Talhão tabatinga II a Direita

Localização das Sedes das Fazendas Tabatinga I, Prata e Palmitos

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

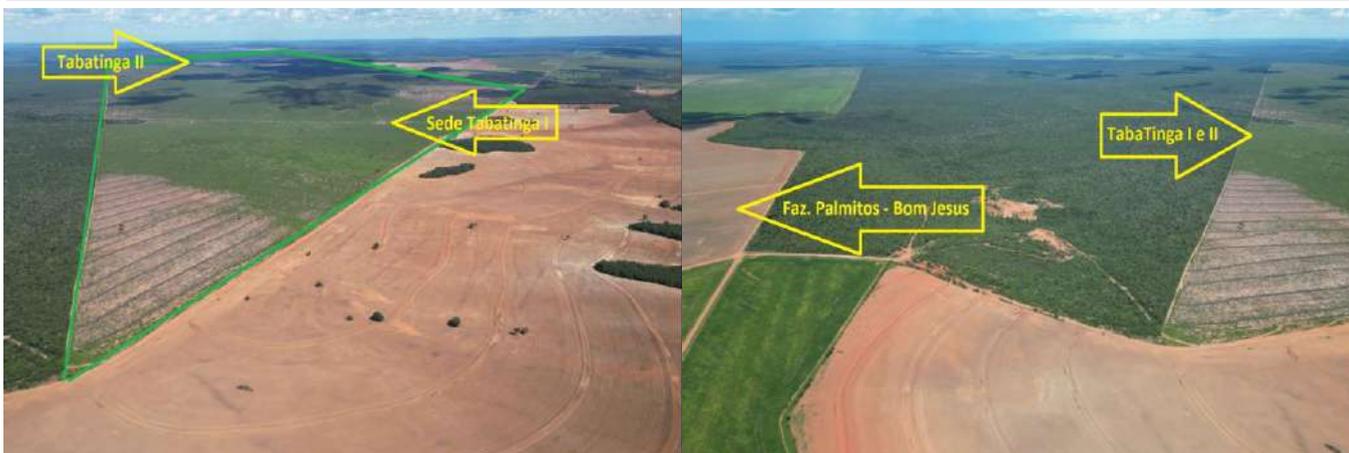


Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

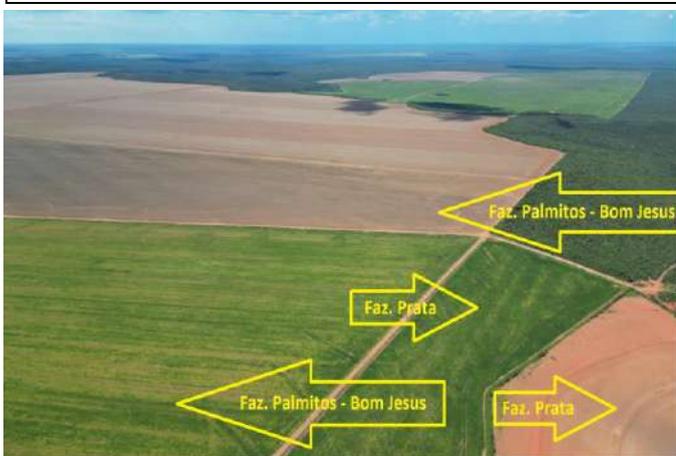
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Fazenda Tabatinga I e II no Perímetro em Verde

Lateral Esquerda, Faz. Palmitos. Lateral Direita, Fazenda Tabatinga I e II



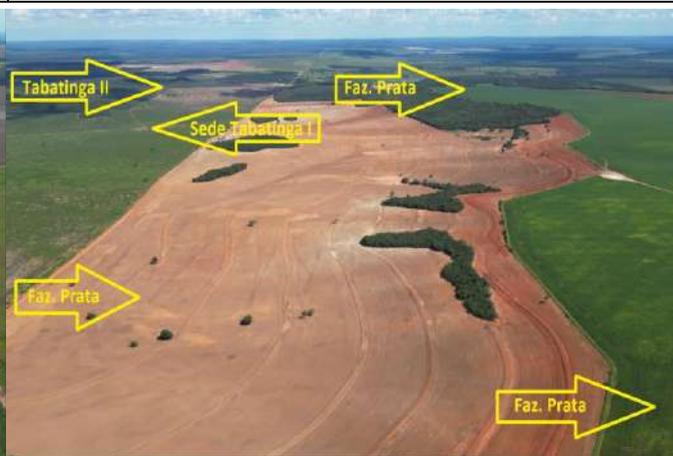
Lateral Esquerda, Faz. Palmitos. Fundo da Imagem, Fazenda Prata



Faz. Prata no Canto Inferior esquerdo. Faz. Palmitos a Frente e Lateral Direita



Sede Faz. Prata ao fundo, e demais área a esquerda. Faz. Palmitos a Direita



Faz. Tabatinga I e II ao Fundo a Esquerda. Faz Prata c/ Área Gradeada e Lavourea

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Entrada Principal da Sede



Vista da área de Laser com acesso as 4 suítes



Vista da Amplitude do Projeto, ao Fundo arrendamento Faz. Palmitos



Ângulo que ve Parte da Área da Gourmet



Vista do Talhão da Tabatinga I ao Fundo



Lateral da Entrada Principal com Talhão da Tabatinga I

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Entrada Principal com Garagem para 01 veículo



Vista passando pelo portal de Entrada



Espaço da área Gourmet



Vista do Portal de Entrada com Suites no lado Direito



Vista para o Fundo, tendo parte da área Gourmet no canto a direita



Área Gourmet, portal Entrada Principal e Suite

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

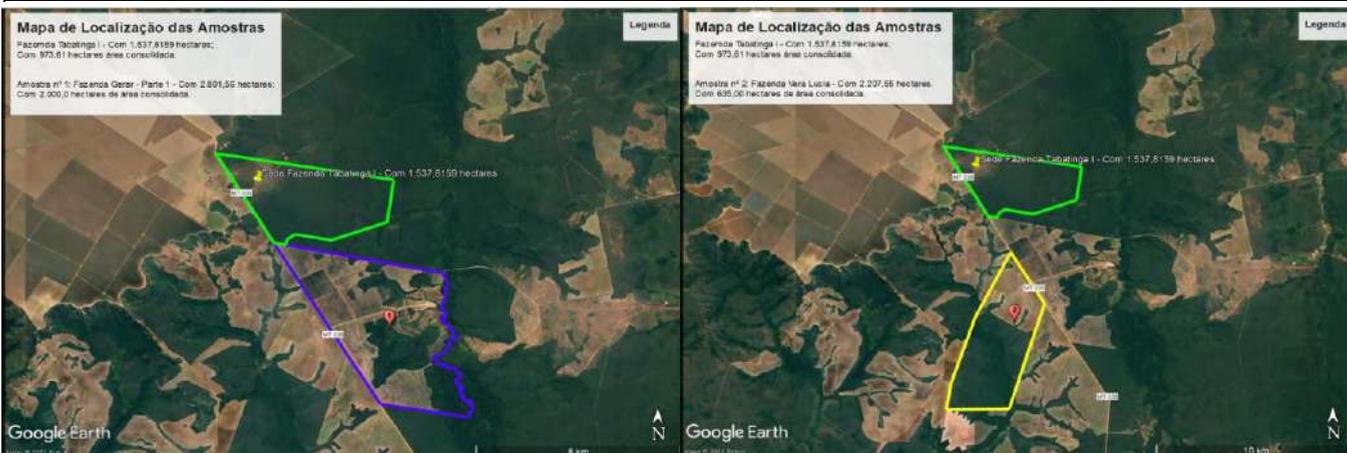
Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização das Amostras



Localização de todas as Amostras, tendo a Tabatinga I com alfinete Amarelo | Polígono Fazenda Tabatinga I com Coordenadas Geográficas



Amostra nº 1: Fazenda Gerar - Parte 1 - Com 2.801,56 hectares | Amostra nº 2: Fazenda Vera Lucia - Com 2.207,55 hectares



Amostra nº 3: Fazenda S. Francisco - Com 3.543,0 hectares | Amostra nº 4: Fazenda PR - Com 2.725,0 hectares

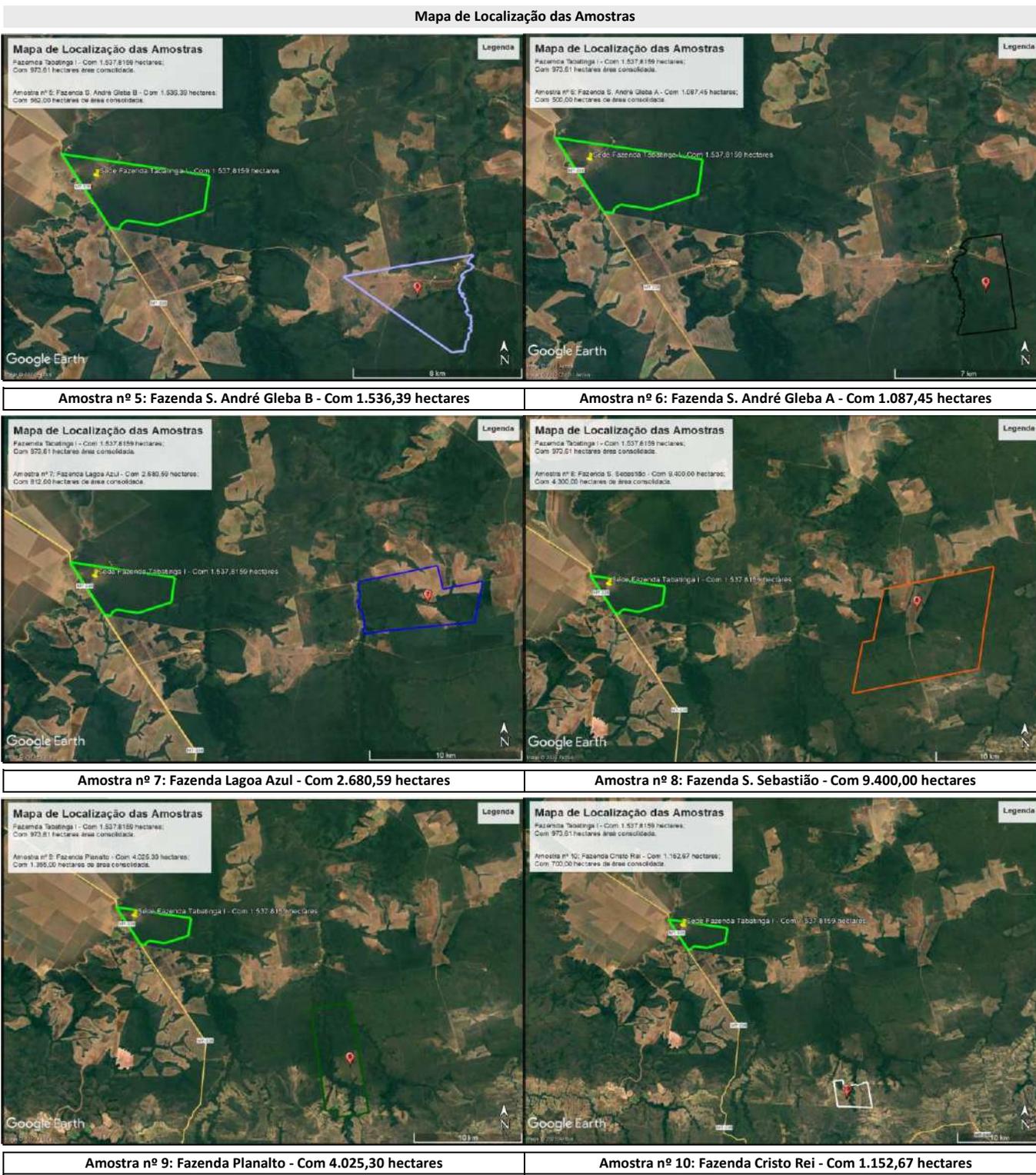
Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização do Imóvel

Mapa de Localização do Perímetro da Fazenda

Fazenda Tabatinga I:
Matrícula nº 22.295;
Com 1.537.8159 hectares area Total;
973,61 hectares area consolidada.

Sede Fazenda Tabatinga I - Com 1.537.8159 hectares

Google Earth - Editor Mercado de local

Nome: Sede Fazenda Tabatinga I - Com 1.537.8159 hectares

Latitude: 13°53'39,83"S
Longitude: 54°42'5,01"O

Google Earth

Imagem © 2025 Airbus

5 km

Mapa de Localização das Amostras

Mapa de Localização das Amostras

Fazenda Tabatinga I - Com 1.537.8169 hectares:

- Amostra nº 1: Fazenda Gerar - Parte 1 - Com 2.801,56 hectares;
- Amostra nº 2: Fazenda Vera Lucia - Com 2.207,55 hectares;
- Amostra nº 3: Fazenda S. Francisco - Com 3.543,0 hectares;
- Amostra nº 4: Fazenda PR - Com 2.725,0 hectares;
- Amostra nº 5: Fazenda S. André Gleba B - Com 1.536,39 hectares;
- Amostra nº 6: Fazenda S. André Gleba A - Com 1.087,45 hectares;
- Amostra nº 7: Fazenda Lagoa Azul - Com 2.680,59 hectares;
- Amostra nº 8: Fazenda S. Sebastião - Com 9.400,00 hectares;
- Amostra nº 9: Fazenda Planalto - Com 4.025,30 hectares;
- Amostra nº 10: Fazenda Cristo Rei - Com 1.152,67 hectares.

Sede Fazenda Tabatinga I - Com 1.537.8159 hectares

Google Earth

Imagem © 2025 Airbus

20 km



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando										
Endereço:	Fazenda Tabatinga I									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.537,82			Área Construída:	0.500,00					
Situação:	Desfavorável			Preço Anunciado:	N/A					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	N/A					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	N/A					
Benfeitorias	Enleiramento para Plantio			Contato	N/A					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
Ile			IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00 100%	
Ile,s			IVs			Vle,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIs			IVe			VIIe				
Observações: O Valor da fazenda é calculado diretamente no sistema da planilha, onde com as informações das amostras, chega-se ao valor da propriedade pelo método Comparativo Direto!										

Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Fazenda Gerar									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.801,56			Área Construída:	1.173,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 90.495.600,00					
Hidrografia:	Normal			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Thiago Demétrio					
Benfeitorias	Já Foi Realizado o Enleiramento			Contato	(66) 99904-7446					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
Ile			IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00 100%	
Ile,s			IVs			Vle,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIs			IVe			VIIe				
Observações: Em conversa com o proprietário, a fazenda está com o solo pronto para iniciar o plantio em 2.000,0 hectares da área consolidada, já foi feito a cata de raiz e tocos, faltando apenas adequar o solo com Calcário de acordo com a Recomendação de cada Talhão! Está disponível para arrendamento para Soja/Milho e demais grãos.										

Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Fazenda Vera Lucia									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.207,55			Área Construída:	1.900,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 71.693.497,58					
Hidrografia:	Ruim			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado			Informante:	Filho do Dono - Felipe Muller					
Benfeitorias	Área Pronta para Lavoura			Contato	(66) 99999-6062					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
Ile			IIIe,s			Vle		Áterreno(ha):	0,00 100%	
Ile,s			IVs			Vle,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIs			IVe			VIIe				
Observações: Propriedade com pasto formado, catado paus, tocos, raizes. A mesma está arrendada para Gado com esse contrato proximo ao encerramento! O Felipe me informou que estão apenas aguardando a conclusão do arrendamento para efetivar a venda da propriedade no valor de 315,0 sacas de soja por hectar. Propriedade esta com 635,0 hectares de área consolidada										



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3										
Endereço:	Fazenda S. Francisco									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	3.543,00			Área Construída:	2.820,00					
Situação:	Muito boa			Preço Anunciado:	R\$ 219.169.980,00					
Hidrografia:	Normal			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Rodrigo Ceolin					
Benfeitorias	Área Plantando			Contato	(11) 95738-8815					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Fazenda com cultivo de grãos a mais de 5 safras, fazenda essa bem estruturada, ainda mais por não se tratar de grande grupo econômico!										



Elemento Comparativo 4										
Endereço:	Fazenda PR									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.725,00			Área Construída:	1.330,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 88.000.000,00					
Hidrografia:	Normal			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Egon Mayer					
Benfeitorias	Área em pasto, pronta p/ lavoura			Contato	(42) 98813-7606					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Propriedades com solo Misto e com 1.500,0 hectares de área consolidada, com teor de argila melhor, em conversa com o Dono, o mesmo me falou que a área está pronta para venda, onde ele também está estudando a possibilidade de arrendar a área! T										



Elemento Comparativo 5										
Endereço:	Fazenda S. André Gleba B									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.536,39			Área Construída:	0.200,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 63.360.723,60					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado			Informante:	Sócio da Propriedade - Junior Cesar					
Benfeitorias	Está Arrendada, Para Grãos			Contato	(66) 99687-5925					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Fazenda está arrendada, vai plantar a primeira safra agora 25/26. Tendo de área consolidada 561,99 hectares.										



Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6										
Endereço:	Fazenda S. Andre Gleba A									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.087,45			Área Construída:						
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 44.846.438,00					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado			Informante:	Proprietário - Rogerio Fagundes (Neco)					
Benfeitorias	Está Arrendada, Plantando Grãos			Contato	(66) 99663-8998					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Fazenda acabou de abrir 500,0 hectares tendo este como consolidado, e está arrendada para grãos.										

Elemento Comparativo 7										
Endereço:	Fazenda Lagoa Azul									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.680,59			Área Construída:	0.330,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 69.092.207,25					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Gerente - Valdecir Cheffler					
Benfeitorias	Fazenda pronta para plantar			Contato	(66) 99235-6787					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Propriedade está pronta para plantio, está com 812,0 hectares de área consolidada. Com 400,0 hectares formados de ruzienses.										

Elemento Comparativo 8										
Endereço:	Fazenda S. Sebastião									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	9.400,00			Área Construída:	0.860,00					
Situação:	Desfavorável			Preço Anunciado:	R\$ 242.285.000,00					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Marcos Salles					
Benfeitorias	Gradeando p/ Arrendar P/ Grãos			Contato	(66) 99614-6911					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Fazenda de um Grande Grupo, estão abrindo áreas para arrendar. No momento o dono me informou que está preparando a área consolidada de 4.300,0 hectares, plantando capim. E está aguardando a licença para abrir mais 1.000,0 hectares.										

Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9										
Endereço:	Fazenda Planalto									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	4.025,30		Área Construída:	1.570,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 166.003.372,00						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Proprietário - Rogerio Fagundes (Neco)						
Benfeitorias	Está Arrendada, Plantando Grãos		Contato	(66) 99663-8998						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: Fazenda Está com 1.355,0 Hectares consolidados, aguardando a liberação da licença para abrir mais 645,0 hectares, para totalizar os 2.000,0 Hectares. Fazenda esta que já está arrendada para Grãos!										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:	Fazenda Cristo Rei									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.152,67		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 47.536.110,80						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Proprietário - Rogerio Fagundes (Neco)						
Benfeitorias	Está Arrendada, Plantando Grãos		Contato	(66) 99663-8998						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			VIe			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			VIe,s			Índice	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: Fazenda Está com 700,0 Hectares consolidados. Onde a Área está arrendada para Grãos!										

Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia						Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 90.495.600,00	2801,56	0,90	R\$ 29.071,67	1,059	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 27.361,58
2	R\$ 71.693.497,58	2207,55	0,90	R\$ 29.228,85	1,000	0,889	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,84	R\$ 24.613,77
3	R\$ 219.169.980,00	3543,00	0,90	R\$ 55.674,00	1,059	0,842	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,89	R\$ 49.641,21
4	R\$ 88.000.000,00	2725,00	0,90	R\$ 29.064,22	1,059	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 27.354,56
5	R\$ 63.360.723,60	1536,39	0,90	R\$ 37.116,00	1,000	0,889	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,84	R\$ 31.255,58
6	R\$ 44.846.438,00	1087,45	0,90	R\$ 37.116,00	0,947	0,889	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,80	R\$ 29.610,55
7	R\$ 69.092.207,25	2680,59	0,90	R\$ 23.197,50	1,059	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 21.832,94
8	R\$ 242.285.000,00	9400,00	0,90	R\$ 23.197,50	1,125	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,13	R\$ 26.097,19
9	R\$ 166.003.372,00	4025,30	0,90	R\$ 37.116,00	1,059	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 34.932,71
10	R\$ 47.536.110,80	1152,67	0,90	R\$ 37.116,00	0,947	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,84	R\$ 31.255,58

Média	R\$ 33.789,77	Média	R\$ 30.395,57
Desvio	9504,15	Desvio	3956,05
Coef. de variação	0,28	Coef. de variação	0,13

Média Saneada	R\$ 28.257,16
Limite Inferior	R\$ 21.276,90
Limite Superior	R\$ 39.514,24
Amostras Saneadas	9
Amostras Descartadas	1

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 43.454.300,00
	1537,82		R\$28.257,16		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados: 10		
Número de Amostras Saneadas: 9		
Limite Inferior (p/ha): R\$ 21.276,90		
Média Aritmética (p/ha): R\$ 30.395,57		
Limite Superior (p/ha): R\$ 39.514,24		
Média Saneada (p/ha): R\$ 28.257,16		
T. de Student: 1,397		
Desvio Padrão: 3956,05		
Coeficiente de Variação: 0,130		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha): R\$ 1.841,96		
Inferior (p/ha): -6,45% R\$ 28.553,61		
Superior (p/ha): 5,71% R\$ 32.237,52		
Amplitude Total 12,16%		

Comentários sobre o cálculo
 Neste laudo de avaliação, foi utilizado o **Método Comparativo Direto**, no qual foi analisado propriedades rurais com características semelhantes às da Fazenda Tabatinga II. As áreas de amostragem selecionadas serviram como base para a determinação do valor real da propriedade neste laudo.
 Para garantir maior precisão na avaliação, foram considerados 10 imóveis rurais na circunvizinhança como referência. Dentre essas 10 amostras, 9 foram efetivamente utilizadas na análise. Através do processamento de dados em planilha, foram calculados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação das amostras saneadas, resultando no **valor médio estimado de R\$ 28.257,16 por hectare**.



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 8	3 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Estudos embasados em metodologia científica	3 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 15 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau III

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 12,16%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Informações Gerais

Solicitante:	Heitor Lopes Valadares	Data da Solicitação:	21/01/2025
Proprietário:	Eronildo Lopes Valadares e Outros	Data da Vistoria:	24/01/2025
Endereço:	Fazenda Tabatinga II	Data do Laudo:	10/02/2025
Complemento:	114,0 Km do Centro de Paranatinga, MT 130 e MT 240	Matrícula:	15.839 / Livro: 2. Ficha: 1. Cartório de Paranatinga/MT
Bairro:	Zonal Rural	Objetivo:	Avaliação do Imóvel
Cidade:	Paranatinga	UF:	MT
CEP:	78870-000	Finalidade:	Valor Real da Propriedade para Venda

Informações de Áreas

Matrícula	CCIR	CAR	Projeto do Imóvel
Área: 1.130,20 ha	Área: ha	Área: 1.131,01 ha	Área: 1.130,20 ha
Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²	Construída: m²
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: 12.57 ha	Módulo Fiscal: ha

ITR	GEO	Área Considerada
Área: ha	Área: ha	Área: 1.130,20 ha < Matrícula
Construída: m²	Construída: m²	Construída: m² < Projeto do Imóvel
Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: ha	Módulo Fiscal: 12.57 ha < CAR

Características do Imóvel

Topografia:	Moderadamente Ondulado	Cons. Do Solo:	Solo em transformação!
Drenagem:	Relevos com Média de Inclinação de 2,8% a -4,0%	Estradas Internas:	Sim, divisão de Trilhões
Textura:	Latosolo Areno Argiloso	Melhoramentos:	Está em fase de enleiramento para limpeza de área
Util. Economica:	Fazenda em Transformação para Lavoura	Profundidade:	9,0 Km do Marco Inicial ao Marco do Rio em Linha reta
Aproveitamento:	659,98 Hectares Consolidados via APFR	Pedregosidade:	Fazenda possui uma cascalheira no canto perto do rio
Pot. Produtivo:	Fazenda Transformação para Lavoura	Erosão:	Não foi identificado erosão, analisando Imagens do Drone
Benfeitorias:	Casa Sede de Primeira, e Estruturação do solo	Precipitação:	1.900 a 2.200 mm ano
Altitude:	532,0 Metros de média em Altitude		

Valor de Mercado

R\$ 33.710.300,00

(TRINTA E TRÊS MILHÕES, SETECENTOS E DEZ MIL, TREZENTOS REAIS)

Liquidação Forçada

R\$ 23.597.210,00

(TRINTA E TRÊS MILHÕES, SETECENTOS E DEZ MIL, TREZENTOS REAIS)

Comentários Gerais

Com base nos dados obtidos, analisados, comparados e validados, chegou-se ao valor previsto neste laudo, considerando tanto o valor de mercado da área quanto o valor de venda forçada .

A área evidenciada, denominada Fazenda Tabatinga II , possui 1.130.1955 hectares, com 659,98 hectares consolidados via APFR, a Fazenda se destaca por sua localização estratégica, próxima a grandes grupos agrícolas, como o Grupo Bom Jesus(divisa Lateral com a Faz. Tabatinga II), Fazenda Prata(Frente com a Faz. Tabatinga II), Fazenda Sopave dentre várias propriedades . Nessa região, são cultivados mais de 200 mil hectares , tendo a soja como cultura principal na primeira safra, o algodão na segunda safra e, em menor escala, o milho.

Além disso, a fazenda está situada a menos de 150 km do futuro Porto Seco da Ferrovia de Integração do Centro-Oeste (FICO) em Santiago do Norte - MT , ponto logístico excelente, projeto analisado e muito aguardado por todos os produtores da região. Essa proximidade, aliada à excelente acessibilidade, região de altas produtividades, chuvas uniformes e com índices elevados e condições adequadas de mercado, reforçam o potencial de valorização da propriedade e a precisão da avaliação apresentada neste laudo.

Responsável Técnico: Marcos Vinicius Guimarães Koester

Telefone de Contato: (66) 99642-5248

Identificação: CRECI MT 19.318

Assinatura:



Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa Descritivo da Área com Localização	
Descritivo	Delimitação da área
<p>Propriedade com 1.130,1955 hectares Denominada Fazenda Tabatinga II que foi desmebrado da área maior de 2.669,6942 hectares que era denominada Fazenda Tabatinga.</p> <p>A Fazenda Tabatinga II de 1.130,1955 hectares está hoje com 655,94 hectares de área consolidada, onde nesse perímetro está em processo de enleiramento!</p>	
<p>Coordenadas Latitude: 13°54'56.06"S Longitude: 54°36'56.16"O</p>	

Roteiro do Acesso ao Imóvel	
Descritivo	Mapa do Roteiro de Acesso
<p>Ao sair da fazenda, percorra 50 km até o Trevo Caiapó, na MT-240. Em seguida, siga em frente por mais 17,8 km até chegar na MT-130. Ao chegar, vire à direita em direção a Paranatinga e continue por 46,2 km até o centro da cidade.</p> <p>No total, a distância entre a fazenda e o centro de Paranatinga-MT é de 114 km.</p>	

Mapa Pedológico da Região	
Descritivo	Mapa
<p>O solo da região é predominantemente classificado como Neossolo Quartzarênico Órtico típico, caracterizado por sua textura arenosa e relevo moderadamente suave e ondulado. Esse tipo de solo pertence à ordem dos Neossolos (1º nível), sendo subclassificado como Quartzarênico (2º nível) devido ao seu alto teor de areia. No Grande Grupo (3º nível), enquadrado como Órtico, e no Subgrupo (4º nível), é considerado típico.</p> <p>Além do Neossolo Quartzarênico, há a presença secundária de Latossolo Vermelho-Amarelo Distrófico típico, de textura média, com relevo variando entre plano e suave ondulado. Esse Latossolo apresenta boas condições para o desenvolvimento agrícola, embora o caráter distrófico indique baixa fertilidade natural, exigindo correção e manejo adequado para maior produtividade.</p>	



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Lateral da Fazenda, com a Estrada que vai a Paranatinga



Ao Fundo, é possível ver toda área enleirada da Tabatinga II



Lateral da Fazenda Tabatinga II com a Fazenda Gerar



Lateral da Fazenda Tabatinga II com a Fazenda Gerar



Lateral da Fazenda Tabatinga II com a Fazenda Gerar



Lateral da Fazenda Tabatinga II com a Fazenda Gerar

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28

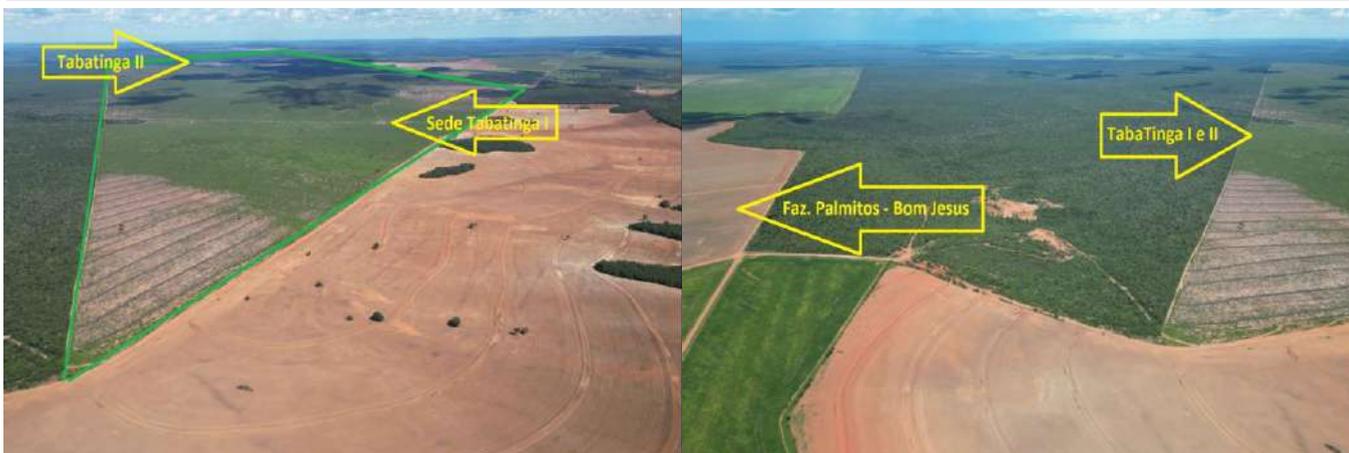


Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

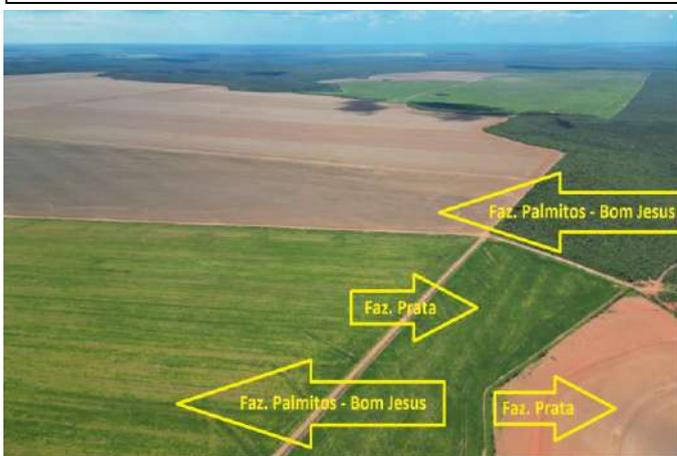
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Relatório Fotográfico



Fazenda Tabatinga I e II no Perímetro em Verde

Lateral Esquerda, Faz. Palmitos. Lateral Direita, Fazenda Tabatinga I e II



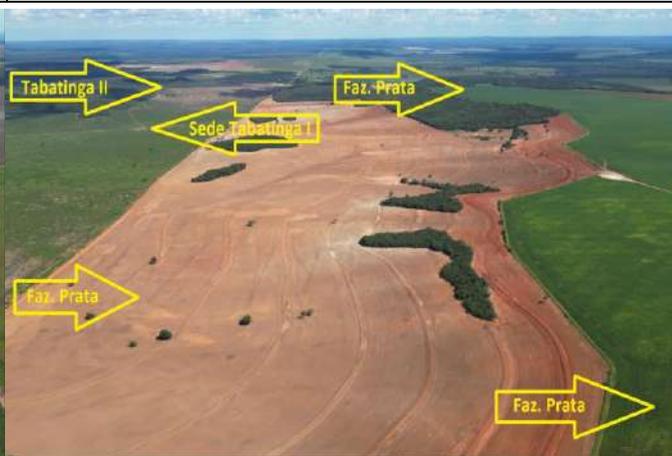
Lateral Esquerda, Faz. Palmitos. Fundo da Imagem, Fazenda Prata



Faz. Prata no Canto Inferior esquerdo. Faz. Palmitos a Frente e Lateral Direita



Sede Faz. Prata ao fundo, e demais área a esquerda. Faz. Palmitos a Direita



Faz. Tabatinga I e II ao Fundo a Esquerda. Faz Prata c/ Área Gradeada e Lavoura

Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3



Localização de todas as Amostras, tendo a Tabatinga II com alfinete Amarelo | Polígono Fazenda Tabatinga II com Coordenadas Geográficas



Amostra nº 1: Fazenda Gerar - Parte 1 - Com 2.801,56 hectares

Amostra nº 2: Fazenda Vera Lucia - Com 2.207,55 hectares



Amostra nº 3: Fazenda S. Francisco - Com 3.543,0 hectares

Amostra nº 4: Fazenda PR - Com 2.725,0 hectares

Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

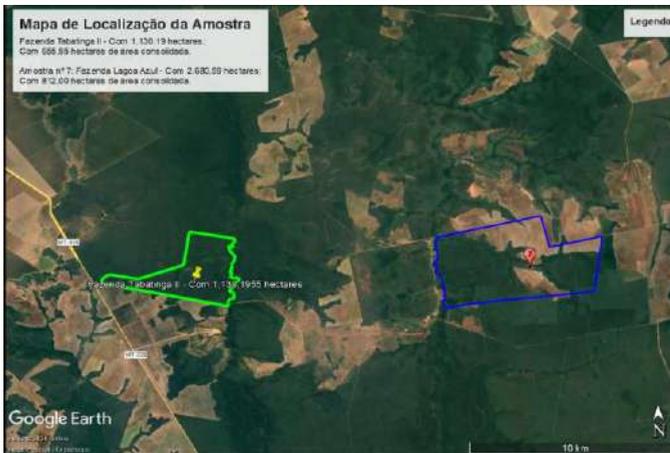
Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Mapa de Localização das Amostras



Amostra nº 5: Fazenda S. André Gleba B - Com 1.536,39 hectares

Amostra nº 6: Fazenda S. André Gleba A - Com 1.087,45 hectares



Amostra nº 7: Fazenda Lagoa Azul - Com 2.680,59 hectares



Amostra nº 8: Fazenda S. Sebastião - Com 9.400,00 hectares



Amostra nº 9: Fazenda Planalto - Com 4.025,30 hectares



Amostra nº 10: Fazenda Cristo Rei - Com 1.152,67 hectares

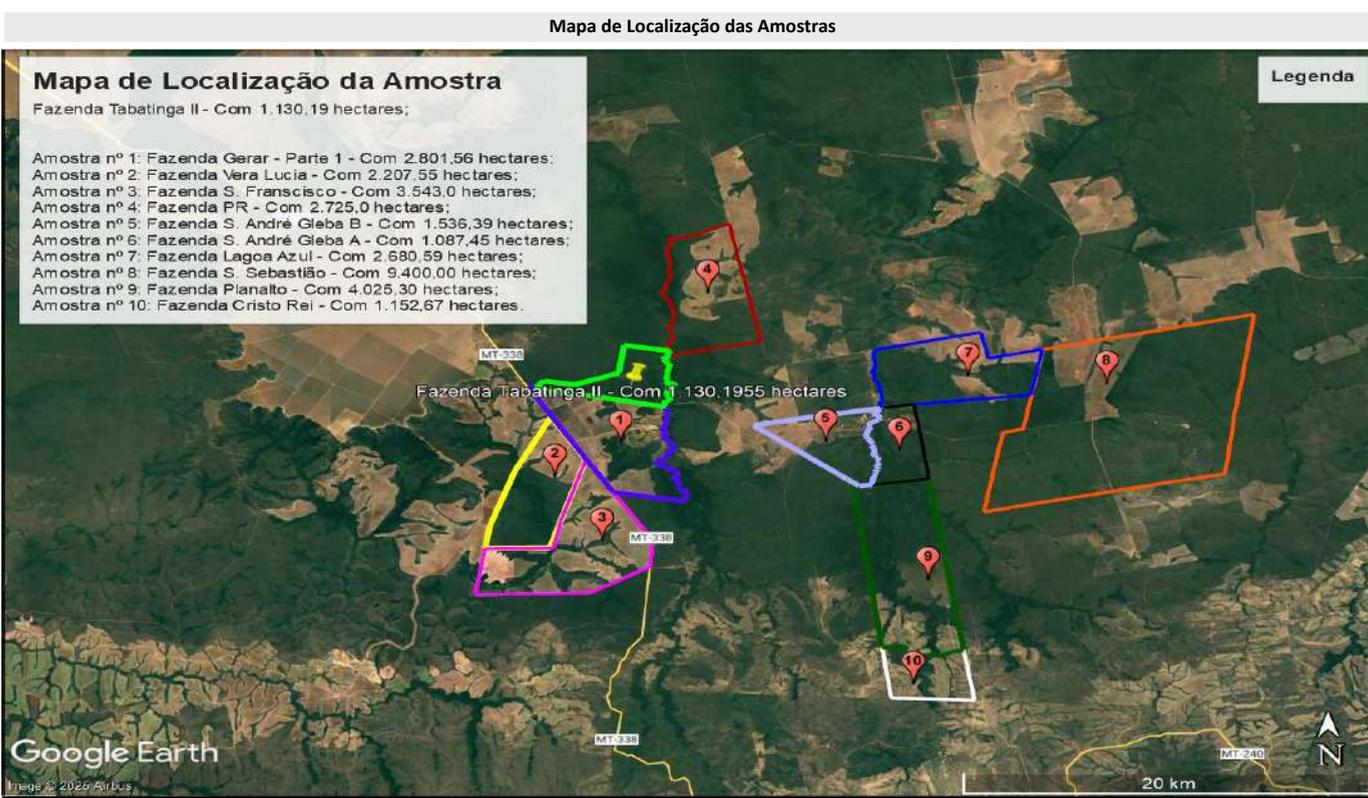
Valor: R\$ 121.965.626,28
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparsas e Regimentos
PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3





Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Avaliando										
Endereço:	Fazenda Tabatinga II									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.130,20		Área Construída:							
Situação:	Desfavorável		Preço Anunciado:	N/A						
Hidrografia:	Regular		Fonte:	N/A						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	N/A						
Benfeitorias	Enleiramento para Plantio		Contato	N/A						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	
IIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: O Valor da fazenda é calculado diretamente no sistema da planilha, onde com as informações das amostras, chega-se ao valor da propriedade pelo método Comparativo Direto!										



Elemento Comparativo 1										
Endereço:	Fazenda Gerar									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.801,56		Área Construída:	1.173,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 90.495.600,00						
Hidrografia:	Normal		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Proprietário - Thiago Demétrio						
Benfeitorias	Já Foi Realizado o Enleiramento		Contato	(66) 99904-7446						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	
IIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: Em conversa com o proprietário, a fazenda está com o solo pronto para iniciar o plantio em 2.000,0 hectares da área consolidada, já foi feito a cata de raiz e tocos, faltando apenas adequar o solo com Calcário de acordo com a Recomendação de cada Talhão! Está disponível para arrendamento para Soja/Milho e demais grãos.										



Elemento Comparativo 2										
Endereço:	Fazenda Vera Lucia									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.207,55		Área Construída:	1.900,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 71.693.497,58						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Suave Ondulado		Informante:	Filho do Dono - Felipe Muller						
Benfeitorias	Área Pronta para Lavoura		Contato	(66) 99999-6062						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
Ile			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
Ile,s			IVs			Vle,s			Índice	
IIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: Propriedade com pasto formado, catado paus, tocos, raízes. A mesma está arrendada para Gado com esse contrato proximo ao encerramento! O Felipe me informou que estão apenas aguardando a conclusão do arrendamento para efetivar a venda da propriedade no valor de 315,0 sacas de soja por hectar. Propriedade esta com 635,0 hectares de área consolidada										



Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 3										
Endereço:	Fazenda S. Francisco									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	3.543,00			Área Construída:	2.820,00					
Situação:	Muito boa			Preço Anunciado:	R\$ 219.169.980,00					
Hidrografia:	Normal			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Rodrigo Ceolin					
Benfeitorias	Área Plantando			Contato	(11) 95738-8815					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Fazenda muito bem Estruturada, com produção agrícola a mais de 5 safras.										

Elemento Comparativo 4										
Endereço:	Fazenda PR									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.725,00			Área Construída:	1.330,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 88.000.000,00					
Hidrografia:	Normal			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Egon Mayer					
Benfeitorias	Área em pasto, pronta p/ lavoura			Contato	(42) 98813-7606					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Propriedades com solo Misto e com 1.500,0 hectares de área consolidada, com teor de argila melhor, em conversa com o Dono, o mesmo me falou que a área está pronta para venda, onde ele também está estudando a possibilidade de arrendar a área! T										

Elemento Comparativo 5										
Endereço:	Fazenda S. André Gleba B									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.536,39			Área Construída:	0.200,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 63.360.723,60					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado			Informante:	Sócio da Propriedade - Junior Cesar					
Benfeitorias	Está Arrendada, Para Grãos			Contato	(66) 99687-5925					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00 100%	
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	Cálculado: 0%	
IIIs			IVe			VIIe				
Observações: Fazenda está arrendada, vai plantar a primeira safra agora 25/26. Tendo de área consolidada 561,99 hectares.										

Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 6										
Endereço:	Fazenda S. Andre Gleba A									
Bairro:	Zonal Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.087,45			Área Construída:						
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 44.846.438,00					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Suave Ondulado			Informante:	Proprietário - Rogerio Fagundes (Neco)					
Benfeitorias	Está Arrendada, Plantando Grãos			Contato	(66) 99663-8998					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe		Cálculado:	0%	
Observações: Fazenda acabou de abrir 500,0 hectares tendo este como consolidado, e está arrendada para grãos.										



Elemento Comparativo 7										
Endereço:	Fazenda Lagoa Azul									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	2.680,59			Área Construída:	0.330,00					
Situação:	Boa			Preço Anunciado:	R\$ 69.092.207,25					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Gerente - Valdecir Cheffler					
Benfeitorias	Fazenda pronta para plantar			Contato	(66) 99235-6787					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe		Cálculado:	0%	
Observações: Propriedade está pronta para plantio, está com 812,0 hectares de área consolidada. Com 400,0 hectares formados de ruzienses.										



Elemento Comparativo 8										
Endereço:	Fazenda S. Sebastião									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	9.400,00			Área Construída:	0.860,00					
Situação:	Desfavorável			Preço Anunciado:	R\$ 242.285.000,00					
Hidrografia:	Regular			Fonte:	Oferta					
Topografia:	Moderadamente Ondulado			Informante:	Proprietário - Marcos Salles					
Benfeitorias	Gradeando p/ Arrendar P/ Grãos			Contato	(66) 99614-6911					
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s		VIIe,s		
IIs			IIIe			Vw(a)		VIII		
IIe			IIIe,s			VIe		Áterreno(ha):	0,00	100%
IIe,s			IVs			VIe,s		Índice	0%	
IIIs			IVe			VIIe		Cálculado:	0%	
Observações: Fazenda de um Grande Grupo, estão abrindo áreas para arrendar. No momento o dono me informou que está preparando a área consolidada de 4.300,0 hectares, plantando capim. E está aguardando a licença para abrir mais 1.000,0 hectares.										



Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Elemento Comparativo 9										
Endereço:	Fazenda Planalto									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	4.025,30		Área Construída:	1.570,00						
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 166.003.372,00						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Proprietário - Rogerio Fagundes (Neco)						
Benfeitorias	Está Arrendada, Plantando Grãos		Contato	(66) 99663-8998						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: Fazenda Está com 1.355,0 Hectares consolidados, aguardando a liberação da licença para abrir mais 645,0 hectares, para totalizar os 2.000,0 Hectares. Fazenda esta que já está arrendada para Grãos!										

Elemento Comparativo 10										
Endereço:	Fazenda Cristo Rei									
Bairro:	Zona Rural			Cidade:	Paranatinga			UF:	MT	
Área de Terreno (ha):	1.152,67		Área Construída:							
Situação:	Boa		Preço Anunciado:	R\$ 47.536.110,80						
Hidrografia:	Ruim		Fonte:	Oferta						
Topografia:	Moderadamente Ondulado		Informante:	Proprietário - Rogerio Fagundes (Neco)						
Benfeitorias	Está Arrendada, Plantando Grãos		Contato	(66) 99663-8998						
Classes de Solo										
I			IIIw(a)			IVe,s			VIIe,s	
IIs			IIIe			Vw(a)			VIII	
IIe			IIIe,s			Vle			Áterreno(ha):	0,00 100%
IIe,s			IVs			Vle,s			Índice	
IIIs			IVe			VIIe			Cálculado:	0%
Observações: Fazenda Está com 700,0 Hectares consolidados. Onde a Área está arrendada para Grãos!										

Valor: R\$ 121.965.626,28
 PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
 PORANGATU - 1ª VARA CIVEL - II
 Usuário: RAMON CARMO DOS SANTOS - Data: 04/03/2025 16:42:28



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Homogeneização de Dados														
A	VI de Mercado	Á. de Terreno	F. Oferta	Unit/ha	Área	Situação	Topografia						Produto Fatores	Unit-ha Homo
1	R\$ 90.495.600,00	2801,56	0,90	R\$ 29.071,67	1,118	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,99	R\$ 28.881,66
2	R\$ 71.693.497,58	2207,55	0,90	R\$ 29.228,85	1,056	0,889	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,89	R\$ 25.981,20
3	R\$ 219.169.980,00	3543,00	0,90	R\$ 55.674,00	1,118	0,842	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,94	R\$ 52.399,06
4	R\$ 88.000.000,00	2725,00	0,90	R\$ 29.064,22	1,118	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,99	R\$ 28.874,26
5	R\$ 63.360.723,60	1536,39	0,90	R\$ 37.116,00	1,056	0,889	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,89	R\$ 32.992,00
6	R\$ 44.846.438,00	1087,45	0,90	R\$ 37.116,00	1,000	0,889	0,947	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,84	R\$ 31.255,58
7	R\$ 69.092.207,25	2680,59	0,90	R\$ 23.197,50	1,118	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,99	R\$ 23.045,88
8	R\$ 242.285.000,00	9400,00	0,90	R\$ 23.197,50	1,188	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,19	R\$ 27.547,03
9	R\$ 166.003.372,00	4025,30	0,90	R\$ 37.116,00	1,118	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,99	R\$ 36.873,41
10	R\$ 47.536.110,80	1152,67	0,90	R\$ 37.116,00	1,000	0,889	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	0,89	R\$ 32.992,00

Média	R\$ 33.789,77	Média	R\$ 32.084,21
Desvio	9504,15	Desvio	4175,83
Coef. de variação	0,28	Coef. de variação	0,13

Média Saneada	R\$ 29.827,00
Limite Inferior	R\$ 22.458,95
Limite Superior	R\$ 41.709,47
Amostras Saneadas	9
Amostras Descartadas	1

Valor de Mercado	Área (ha)	x	Unit/ha	x	Fator Ajuste	=	R\$ 33.710.300,00
	1130,20		R\$29.827,00		1,00		

Tratamento Estatístico

DADOS	Residual % e Dispersão	
Número de Amostras Coletados: 10		
Número de Amostras Saneadas: 9		
Limite Inferior (p/ha): R\$ 22.458,95		
Média Aritmética (p/ha): R\$ 32.084,21		
Limite Superior (p/ha): R\$ 41.709,47		
Média Saneada (p/ha): R\$ 29.827,00		
T. de Student: 1,397		
Desvio Padrão: 4175,83		
Coefficiente de Variação: 0,130		
INTERVALO DE CONFIABILIDADE		
Resultado(p/ha): R\$ 1.944,29		
Inferior (p/ha): -6,45% R\$ 30.139,92		
Superior (p/ha): 5,71% R\$ 34.028,50		
Amplitude Total 12,16%		

Comentários sobre o cálculo

Neste laudo de avaliação, foi utilizado o **Método Comparativo Direto**, no qual foi analisado propriedades rurais com características semelhantes às da Fazenda Tabatinga II. As áreas de amostragem selecionadas serviram como base para a determinação do valor real da propriedade neste laudo.

Para garantir maior precisão na avaliação, foram considerados 10 imóveis rurais na circunvizinhança como referência. Dentre essas 10 amostras, 9 foram efetivamente utilizadas na análise. Através do processamento de dados em planilha, foram calculados a média, o desvio padrão e o coeficiente de variação das amostras saneadas, resultando no **valor médio estimado de R\$ 29.827,00 por hectare**.



Avaliação de Imóvel Rural - MCDDM

Marcos Vinicius Guimarães Koester / CRECI MT 19.318

Laudo de Avaliação - Precisão e Fundamentação conforme NBR 14.653-3

Especificação da Avaliação | NBR 14.653-3 | 2019

Fundamentação

Tabela 4 - Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores

Item	Descrição	
1	Caracterização do bem avaliando Completa quanto a todos os atributos analisados	3 Pontos
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados 8	3 Pontos
3	Apresentação dos dados Atributos relativos a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	3 Pontos
4	Origem dos fatores de homogeneização (conforme 7.7.2.1) Estudos embasados em metodologia científica	3 Pontos
5	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores 0,80 a 1,25	3 Pontos

Tabela 5 – Enquadramento segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Item	Descrição
1	Pontos obtidos 15 Pontos
2	Itens Obrigatórios 2, 4 e 5 no grau III e os demais no mínimo no grau II
3	Grau de Fundamentação Obtido Grau III

Precisão

Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

1	Amplitude do Intervalo de Confiança Obtido 12,16%
2	Grau de Precisão Obtido Grau III

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Contratante: ERONILDO LOPES VALADARES
CPF: 195.178.151-15

Identificação do Imóvel

O imóvel avaliado é composto por duas glebas de terras localizadas no município de São Félix do Xingu, no estado do Pará. A primeira gleba, denominada "**FAZENDA CANADÁ I**", possui **451,44 alqueires** e está registrada sob a Matrícula nº **2323** no Registro de Imóveis de São Félix do Xingu/PA. A segunda gleba, chamada "**FAZENDA CANADÁ II**", abrange **315,72 alqueires** e está registrada sob a Matrícula nº **2520** no mesmo município. Ambas as glebas estão situadas no município de São Félix do Xingu – PA, CEP 68380-000.

Documentos do Imóvel

- Certidão De Inteiro Teor, Matrícula nº 2323, Livro nº 2-L, folhas 144, emitida pelo Registro de Imóveis do Município de São Félix do Xingu – PA.
- Certidão De Inteiro Teor, Matrícula nº 2520, Livro nº 2-N, folhas 16, emitida pelo Registro de Imóveis do Município de São Félix do Xingu – PA.

Finalidade

A finalidade do parecer técnico de avaliação é determinar o valor de mercado do imóvel avaliado, consoante qualidade, característica, estado de conservação, ocupação e localização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U DE 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U de 29/11/2007), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

Vistoria da Propriedade

A vistoria para identificação e conhecimento da propriedade aconteceu *in loco* no dia 13/02/2025 onde identificamos o tipo do imóvel, sua localização, benfeitorias e o estado de conservação em que o mesmo se encontra. Constatamos que o imóvel em questão abrange uma área de terras predominantemente voltada para a preservação de mata nativa, com significativa cobertura de vegetação ativa, o que destaca a importância ambiental da região.

As benfeitorias e pastagens encontram-se em aparente estado de cuidado e de boa conservação.

Das Benfeitorias:

A propriedade rural, com área total 767,16 alqueires, conta com as seguintes benfeitorias:

- Estrutura Completa;
- Curral com Brete e balança;
- Energia monofásica;
- Barracão de aproximadamente 1.000 m²;
- 50 Divisões de pastos;
- Água natural em todos os pastos;
- 4 Barragens.

Análise Mercadológica e Metodologia Utilizada

O imóvel está situado no município de São Félix do Xingu, no estado do Pará. A propriedade encontra-se a aproximadamente 3 horas de distância da cidade de Tucumã-PA, seguindo pelo sentido Ladeira Vermelha, na região de Lindoeste. São 120 km percorridos por estrada de terra, com condições adequadas para o tráfego.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

A propriedade rural em questão possui 767,16 alqueires, sendo 487 alqueires cobertos por mata nativa. Está localizada em uma área cercada por outras propriedades, onde predominam as atividades de pecuária e cultivo agrícola, típicas da região.

Apesar de apresentar áreas de pastagem e uma vegetação nativa preservada, a região enfrenta desafios relacionados à infraestrutura e ao acesso, o que pode limitar o pleno aproveitamento da área para determinadas atividades. A presença de mata nativa contribui para a preservação ambiental, mas também impõe restrições ao uso de toda a área.

Para elaboração do presente parecer técnico, realizamos um levantamento junto a proprietários e metodologias de comparações de preços com identificação dos valores de propriedades recém - comercializadas na região, onde cuidadosamente fomos extraindo as características intrínsecas e extrínsecas que pudessem colaborar com o imóvel objeto deste parecer.

Os fatores mais importantes que observamos foram as características de: localização, tipo de atividade em que a propriedade se enquadra, o acesso, o tamanho da área, a topografia, benfeitorias e a sua logística.

Área total da propriedade: 767,16 Alqueires e aproximadamente 3.713,1185 Hectares.

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

Valor do Imóvel

Para encontrar o valor do alqueire, nos valem das informações descritas acima, como pesquisa de mercado sobre os imóveis recém-comercializados na região, além das características da propriedade avaliada.

Destaca-se que é comum que o valor do imóvel sofra uma variação de até 10% no momento de uma transação imobiliária. Esta oscilação ocorre por diversos fatores, como situação atual do mercado, forma de pagamento, dentre outros.

Com base nas informações obtidas e na vistoria realizada na propriedade, avaliamos o valor de cada alqueire da seguinte forma: **R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)** para a área com mata fechada, e **R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais)** para a área sem mata.

Após a análise detalhada da propriedade, determinamos que o valor do alqueire com mata fechada, correspondente a **487 alqueires**, é de **R\$ 14.610.000,00 (quatorze milhões e seiscentos e dez mil reais)**, enquanto o alqueire sem mata, correspondente a **280,16 alqueires**, foi avaliado em **R\$ 16.809.000,00 (Dezesseis milhões oitocentos e nove mil reais)**.

Sendo assim, chegamos ao valor total do imóvel multiplicando o valor do alqueire pela área total da propriedade, totalizando a importância de **R\$ 31.419.000,00 (Trinta e um milhões quatrocentos e dezenove mil reais)**.

Cálculo do valor avaliado:

Preço do alqueire x Área total da propriedade (Mata fechada)
$30.000 \times 487 \text{ alq} = 14.610.000$
Preço do alqueire x Área total da propriedade (Sem mata)
$60.000 \times 280,16 \text{ alq} = 16.809.000$

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

LOCALIZAÇÃO E FOTOS

Canadá I



Canadá II



Localização no Google Maps

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822

A seguir fotos do imóvel:



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822



Porangatu, 13 de Fevereiro de 2025.

VIVIANE SANTANA AZEVEDO PAIXÃO

CRECI nº 22822 – CNAI nº 13045

Rua 04, nº 28, Centro – Porangatu/GO – CEP: 76.550-000 – Fone: 62 99344-6857
Corretora responsável: Viviane Santana Azevedo Paixão – CRECI: 22822