

Processo Nº: 5503358-09.2023.8.09.0029

1. Dados Processo

Juízo.....: Catalão - UPJ Varas Cíveis - 1ª e 2ª

Prioridade.....: Recuperação - Falência - Incidentes Conexos

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

Segredo de Justiça.....: NÃO

Fase Processual.....: Conhecimento

Data recebimento.....: 02/08/2023 00:00:00

Valor da Causa.....: R\$ 274.655.665,46

2. Partes Processos:

Polo Ativo

SAMIR DE PAULA DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

JOÃO VITOR MARTINS DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

LEONARDO BARIONE DE SOUSA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

Polo Passivo

LEONARDO BARIONE DE SOUSA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

JOÃO VITOR MARTINS DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

SAMIR DE PAULA DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL)

**EXCELENTÍSSIMA SENHORA DOUTORA JUÍZA DE DIREITO DA 1ª VARA
CÍVEL DA COMARCA DE CATALÃO/GO**

Recuperação Judicial

Autos nº. 5503358-09.2023.8.09.0029

SAMIR DE PAULA DIPE ("SAMIR"), **DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE** ("DEICINETI"), **JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE** ("JOSÉ EDUARDO"), **JOÃO VITOR MARTINS DIPE** ("JOÃO VITOR"), e **LEONARDO BARIONE DE SOUSA** ("LEONARDO"), em conjunto denominados "Recuperandos" ou "GRUPO AGRODIPE", todos já devidamente qualificados nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, vêm, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por meio de seus procuradores que esta subscrevem, expor e requerer o que se segue.

O artigo 53 da Lei nº. 11.101/2005 ("LRF"), dispõe: "*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 (...)*".

Avenida Magalhães de Castro, nº 4.800, Cidade Jardim Corporate Center, Park Tower, 18º Andar, Cidade Jardim, São Paulo/SP
Tel.: 55 11 3115-6477 | WhatsApp: 11 99110-7705
dasa@dasa.adv.br | www.dasa.adv.br

SÃO PAULO • GOIÂNIA • MANAUS • BALSAS • PORTO ALEGRE • URUGUAI • MIAMI • DUBAI • LONDRES

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:26



No presente caso, a r. Decisão que deferiu o processamento do pedido de Recuperação Judicial do **GRUPO AGRODIPE** (mov. 05) foi proferida no dia 08/08/2023 (terça-feira), disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico no dia 09/08/2023 (quarta-feira) e publicada no dia 10/08/2023 (quinta-feira). Confira:

Intimação Efetivada			
10 Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Leonardo Barione de Sousa (Referente à Mov. Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Concessão -> Recuperação judicial (CNJ:12041) -)	08/08/2023 15:47:05	Nunziata Stefania Valenza Paiva	
Intimação Efetivada			
9 Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de João Vitor Martins Dipe (Referente à Mov. Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Concessão -> Recuperação judicial (CNJ:12041) -)	08/08/2023 15:47:05	Nunziata Stefania Valenza Paiva	
Intimação Efetivada			
8 Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de José Eduardo Martins Dipe (Referente à Mov. Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Concessão -> Recuperação judicial (CNJ:12041) -)	08/08/2023 15:47:05	Nunziata Stefania Valenza Paiva	
Intimação Efetivada			
7 Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Deicineti Aparecida Popolim Martins Dipe (Referente à Mov. Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Concessão -> Recuperação judicial (CNJ:12041) -)	08/08/2023 15:47:05	Nunziata Stefania Valenza Paiva	
Intimação Efetivada			
6 Disponibilizada no primeiro e publicada no segundo dia útil (Lei 11.419/2006, art. 4º, §§ 3º e 4º) - Adv(s). de Samir de Paula Dipe (Referente à Mov. Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Concessão -> Recuperação judicial (CNJ:12041) -)	08/08/2023 15:47:04	Nunziata Stefania Valenza Paiva	
5 Julgamento -> Com Resolução do Mérito -> Concessão -> Recuperação judicial	08/08/2023 15:47:04	Nunziata Stefania Valenza Paiva	
4 Mudança de Assunto Processual	04/08/2023 14:02:02	-	

De forma que, considerando o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentação do Plano de Recuperação Judicial, a contar do primeiro dia útil subsequente à publicação, o prazo finda-se no dia 09/10/2023 (segunda-feira).

Comprovada a tempestividade do presente protocolo, o **GRUPO AGRODIPE** requer a juntada de seu Plano de Recuperação Judicial (**Doc. 01**), o qual contém todos os requisitos exigidos pelo mencionado comando legal, acompanhado, ainda, do laudo de viabilidade econômico-financeira (**Doc. 02**) e laudos de avaliação dos bens imóveis e móveis pertencentes aos Recuperandos (**Doc. 03**), conforme incisos do artigo 53 da LRF.

Desta forma, o **GRUPO AGRODIPE** requer o recebimento do Plano de Recuperação Judicial por este D. Juízo, e aguarda a intimação para a publicação do Edital de aviso de entrega do Plano aos credores, nos termos do parágrafo único do art. 53, da LRF.

Finalmente, em **não** havendo objeções ao Plano de Recuperação Judicial ora apresentado, requer o Grupo Recuperando que Vossa Excelência se digne em homologar o Plano de Recuperação Judicial apresentado e conceder a sua recuperação judicial, nos estritos termos do quanto previsto no art. 58 da LRF.

Termos em que pedem deferimento.

Goiânia/GO, 09 de outubro de 2023.



ISABELLA DA COSTA NUNES
OAB/GO n.º 49.077

DANIEL MACHADO AMARAL
OAB/SP n.º 312.193

CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO
OAB/SP n.º 146.360
OAB/GO n.º 57.812-A

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimentos
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:26

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

GRUPO AGRODIPE

SAMIR DE PAULA DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

JOÃO VITOR MARTINS DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

LEONARDO BARIONE DE SOUSA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

05 de outubro de 2023

SAMIR DE PAULA DIPE, brasileiro, casado, produtor rural, portador do RG nº. 17182973 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº. 084.126.838-03 e no CNPJ sob o nº. 51.074.832/0001-93; **DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE**, brasileira, casada, produtora rural, portadora do RG nº. 19.788.649-8 SSP/SP, inscrita no CPF sob o nº. 113.918.278-13 e no CNPJ sob o nº. 51.066.604/0001-71; **JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE**, brasileiro, em união estável, produtor rural, portador do RG nº. 5088276 SPTC/GO, inscrito no CPF sob o nº. 053.757.131-01 e no CNPJ sob o nº. 51.066.845/0001-10; **JOÃO VITOR MARTINS DIPE**, brasileiro, solteiro, produtor rural, portador do RG nº. 6649068 SSP/GO, inscrito no CPF sob o nº. 707.064.691-78 e no CNPJ sob o nº. 51.067.371/0001-21; **LEONARDO BARIONE DE SOUSA**, brasileiro, casado, produtor rural, portador do RG nº. 30778239 SSP/SP, inscrito no CPF sob o nº. 222.560.568-80 e no CNPJ sob o nº. 51.150.212/0001-96; (em conjunto denominados “Requerentes” ou “GRUPO AGRODIPE”), em cumprimento ao disposto no artigo 53 da Lei nº 11.101/2005, apresentam, nos autos do processo de recuperação judicial nº 5503358-09.2023.8.09.0029, em curso perante o d. Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Catalão no Estado de Goiás, o seguinte Plano de Recuperação Judicial.

1. Definições e Regras de Interpretação

Com objetivo de equiparar o entendimento de todos os envolvidos, os termos e expressões abaixo listados, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação, terão os significados que lhe são atribuídos neste Capítulo. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou no feminino, sem alteração de significado. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com o art. 47 e seguintes da LRF.

- 1.1 Administração Judicial:** Bruna Corrêa Fonseca Sociedade Individual de Advogados, inscrita no CNPJ nº 39.329.216/0001-30, representada por sua responsável a advogada Bruna Correa Fonseca, inscrita na OAB/GO sob nº 49.741 e OAB/SP sob nº 414.973, com endereço profissional situado à Avenida de Furnas, Qd. C-01, Lt. 10, Setor Araguaia, Aparecida de Goiânia-GO, CEP 74.981-145, com telefone nº (62) 98165- 0644 e e-mail brunaconfonseca.adv@gmail.com;
- 1.2 AGC:** qualquer assembleia geral de credores realizada no âmbito desta Recuperação Judicial, nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRF;
- 1.3 Aprovação do Plano:** aprovação deste Plano pelos Credores Concursais reunidos na Assembleia de Credores designada para deliberar sobre ele, na forma da LRF. Para os efeitos deste Plano, considera-se que a Aprovação do Plano ocorre na data da Assembleia de Credores em que ocorrer a votação do Plano, ainda que o Plano não seja aprovado por todas as classes de Credores Concursais nessa ocasião, desde que seja posteriormente homologado judicialmente nos termos do artigo 58, § 1º, da Lei 11.101/2005;
- 1.4 Créditos:** todos os Créditos Trabalhistas, Créditos com Garantia Real, Créditos Quirografários, Créditos Estratégicos e Créditos EPP / ME;
- 1.5 Créditos Trabalhistas:** são os Créditos detidos pelos Credores Trabalhistas;
- 1.6 Créditos com Garantia Real:** são os Créditos detidos pelos Credores com Garantia Real;
- 1.7 Créditos Quirografários:** são os Créditos detidos pelos Credores Quirografários;
- 1.8 Créditos EPP / ME:** são os Créditos detidos pelos Credores EPP e ME;
- 1.9 Credores:** pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial;
- 1.10 Credores Trabalhistas:** são os Credores detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da dispensa do contrato de trabalho anteriormente à Data do Pedido;
- 1.11 Credores com Garantia Real:** Credores detentores de créditos assegurados por direitos reais de garantia elencados no art. 1.225 do Código Civil, conforme alterado, outorgados pelo Grupo Recuperando, até o limite do valor do respectivo bem, nos termos do art. 41, II, da LRF;
- 1.12 Credores Quirografários:** são os Credores detentores de créditos quirografários, com privilégio geral, especialmente privilegiados e subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF;
- 1.13 Credores EPP / ME:** são os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no art. 3º da Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, IV, da LRF;
- 1.14 Data do Pedido:** a data em que o pedido de Recuperação Judicial foi ajuizado pelo Grupo

Recuperando, ou seja, 02 de agosto de 2023;

1.15 Dia Útil: qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na Cidade de Catalão, Estado de Goiás; além disso, não será Dia Útil qualquer dia em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na Cidade de Catalão, Estado de Goiás. Exclusivamente para atos que devam ser praticados em outras comarcas, “Dia Útil” também significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou feriado na respectiva localidade;

1.16 Homologação do Plano: data da publicação no Diário da Justiça Eletrônico da decisão judicial de 1ª instância que homologue o Plano nos termos do art. 45 ou 58, caput e §1º, da LRF, conforme o caso;

1.17 Juízo da Recuperação: Juízo da 1ª Vara Cível da Comarca de Catalão no Estado de Goiás;

1.18 Lista de Credores: lista apresentada pelo Grupo Recuperando na inicial do processo de recuperação judicial, bem como a lista a ser apresentada pelo Administrador Judicial, nos termos do artigo 7º, §2º da LRF e, conforme alterada pelas decisões acerca das respectivas impugnações de créditos;

1.19 LRF: Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada;

1.20 Partes Relacionadas: pessoas físicas ou jurídicas que sejam, a partir da Data do Pedido, inclusive, direta ou indiretamente, individual ou conjuntamente, Controladoras, Controladas sob Controle comum ou sob Controle compartilhado dos Recuperandos, bem como os seus cônjuges ou parentes, consanguíneos ou afins, colaterais até o 3º (terceiro) grau, ascendente ou descendente;

1.21 Plano: este Plano de Recuperação Judicial, conforme aditado, modificado ou alterado na forma da LRF;

1.22 Recuperação Judicial: significa o processo de recuperação judicial nº 5503358-09.2023.8.09.0029, ajuizado pelo Grupo Recuperando, em curso perante o Juízo da Recuperação;

1.23 Grupo Recuperando ou Grupo AGRODIPE: tem o significado atribuído no preâmbulo;

2. Objetivos do Plano

2.1 Objetivo: Diante da existência de dificuldade do Grupo Recuperando em cumprir com suas atuais obrigações, inclusive financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam o reperfilamento do endividamento do Grupo, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento da dívida e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades. Privilegiando o cumprimento de sua função social, este Plano representa, na visão do Grupo, uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado de suas obrigações, permitindo a manutenção da fonte produtora, dos empregos, dos interesses dos credores e promovendo sua preservação, e o estímulo à atividade econômica, em linha com

o princípio maior adotado pela LRF. Em suma: (i) Preservar o Grupo Recuperando como entidade econômica geradora de empregos, tributos e riquezas, assegurando o exercício da sua função social; (ii) Viabilizar a superação da crise econômico-financeira deflagrada nos últimos anos, restabelecendo-se o valor econômico do Grupo e seus ativos; (iii) Atender o interesse dos credores, de forma a permitir sua continuidade, mediante composição baseada em uma estrutura de pagamentos compatível com a nova realidade da empresa e potencial de geração de caixa, no contexto da Recuperação judicial e período subsequente.

2.2 Histórico e Razões da Crise: As atividades do Grupo na região existem desde a década de 90, quando o Sr. Eduardo Cecílio Dipe proprietário de uma fazenda no estado de São Paulo fez uma troca pela Fazenda Manah com cerca 1.000 hectares no Distrito de Santo Antônio do Rio Verde, município de Catalão/GO e, em seguida, fez a doação da referida fazenda com seus maquinários aos seus três filhos, Sr. Samir de Paula Dipe, Sr. Luciano de Paula Dipe e a Sra. Eduarda de Paula Dipe. No ano de 2001, o esposo da Sra. Eduarda, tomou a iniciativa de fazer o seu próprio plantio, desfazendo assim a parceria agrícola entre os irmãos que até então existia, permanecendo a atuação em conjunto entre o Produtor Rural SAMIR, que contava com a ajuda de sua esposa DEICINETI e o seu irmão Luciano, com suas respectivas áreas e em áreas arrendadas na vizinhança, chegando a plantar em 3.000 hectares arrendados e 640 hectares de áreas próprias. Ainda em 2001, a ferrugem asiática que atingiu o Brasil, alcançou o plantio dos irmãos, trazendo um grande prejuízo, impedindo, inclusive, de arcar com os custos do plantio daquela safra. No ano seguinte, os irmãos mantiveram as áreas arrendadas, mas o custo da produção se elevou ainda mais devido a fatores econômicos da época, ocasionando a majoração do prejuízo que já existia até então. Nos anos seguintes, a situação financeira dos irmãos permaneceu complicada, chegando a possuírem seus nomes negativados na praça, diante da inadimplência. Naquela oportunidade, se viram obrigados a devolverem as áreas de arrendamento e permanecendo apenas com as áreas próprias, ou seja, o endividamento que na época estava instalado em 3.640 hectares, entre áreas arrendadas e próprias, o Grupo contava somente com o total de 640 hectares que lhes foram doados, para poderem quitar toda a dívida. Em 2008, a sociedade que até então existia somente entre irmãos e com a ajuda da esposa de um deles, ganhou um novo sócio, o Produtor Rural LEONARDO BARIONE. Na mesma época que o Produtor Rural LEONARDO ingressou na sociedade, este realizou a venda de uma propriedade no estado de São Paulo, que unindo com recursos dos demais sócios, adquiriram uma propriedade no Piauí, com 4.040 hectares denominada "Fazenda Estiva". Em constante expansão das atividades, no mesmo ano, os Requerentes adquiriram uma propriedade rural estabelecida em Penalva/MA, de 500 hectares, denominada "Fazenda Cerradão" voltada para a pecuária, dando início às atividades no ramo agropecuário. Em 2010, o Sr. Luciano retirou-se da sociedade, permanecendo então os Requerentes Produtores Rurais SAMIR, DEICINETI e LEONARDO, que deram continuidade às atividades agropecuárias do Grupo, desenvolvidas nos Estados de Goiás, Piauí e Maranhão. Em 2015, a Produtora Rural DEICINETI recebeu uma doação em dinheiro de seus pais, suficiente para adquirir uma nova área de 783 hectares em São João da Aliança, distrito da cidade de Água Fria de Goiás/GO, mais um local que o Grupo passou a dedicar para as atividades agrícolas. Naquela nova área, com muito esforço e dedicação no plantio de soja, foram implementadas benfeitorias e melhorias que agregaram na produtividade do Grupo. No ano de 2016, com a valorização de imóveis rurais, o Grupo optou por alienar a propriedade rural localizada em São João da Aliança, com obtenção de lucro, que possibilitou o

pagamento parcial dos débitos que ainda permaneciam em abertos perante Credores como Banco do Brasil, Bunge Alimentos e Banco John Deere e a compra de uma nova propriedade, dessa vez no Estado do Tocantins nas cidades de Porto Nacional e Monte do Carmo, denominada “Fazenda Paraíso”, com uma área total de 2.226 hectares sendo 980 hectares de plantio de soja e 600 hectares de pecuária. Assim, no ano de 2016 consolidou-se de fato o GRUPO AGRODIPE composto pelos Produtores Rurais SAMIR, DEICINETI e LEONARDO, com atuação no ramo da agricultura de soja e pecuária de bovinos nos Estados de Goiás, Tocantins, Maranhão e Piauí. Nos anos seguintes, na safra 2016/2017, os filhos dos Produtores Rurais SAMIR e DEICINETI, JOSÉ EDUARDO e JOÃO VITOR, que estudavam Agronomia ingressaram no GRUPO AGRODIPE para auxiliar nas atividades rurais já desenvolvidas pela família, agregando com bastante conhecimento na área, restando formado oficialmente a atual composição do GRUPO AGRODIPE. Nos anos seguintes o Grupo cuidou de adquirir, abrir e investir em novas áreas de plantio, bem como em toda a estrutura necessária para que essas áreas fossem capazes de gerar rentabilidade ao Grupo.

O princípio da crise econômico-financeira vivenciada pelo Grupo iniciou-se em 2014, quando a Safra 2014/2015 foi acometida por uma severa seca e altas temperaturas em 2014 e, no início de 2015, por dias chuvosos no mês de fevereiro, principalmente no estado de Goiás, que impactaram na colheita. Na Safra 2015/2016, devido ao atraso nas chuvas, foram plantados em somente 60% das áreas voltadas ao plantio de soja. Com isso, houve queda na produção gerando diversos prejuízos frente aos fornecedores, distribuidores e instituições financeiras. Além do fator seca, o Grupo realizou investimentos para ampliação das propriedades e adquiriu diversos maquinários, contudo, o retorno não restou como esperado, visto que por razões completamente alheias à sua vontade, não auferiram lucro com o plantio da soja e não conseguiram adimplir com os contratos firmados perante as instituições financeiras, corroborando ainda mais a crise vivenciada. Como se sabe, com o inadimplemento dos referidos contratos, houve incidência de juros altíssimos, de forma que se tornou impossível qualquer negociação e, hoje, metade da dívida do Grupo é proveniente do investimento que fizeram e não tiveram o retorno almejado. Outrossim, para os investimentos realizados foram aportadas vultosas quantias nas expansões dos últimos anos, sendo necessário a injeção de altos valores a fim de melhorar e assegurar a manutenção do negócio, e para tais investimentos o Grupo contou com o suporte de algumas instituições financeiras que em contrapartida exigiram garantias de bens para dar suporte às operações bancárias. E como se não bastasse, os Produtores Rurais, para o plantio da Safra 2021/2022 se depararam com a falta e alta do preço dos insumos, uma vez que teve uma elevada demanda no mundo inteiro e escassez na oferta, o que dificultou ainda mais as atividades desenvolvidas pelo Grupo, tanto na agricultura quanto na agropecuária. Perceptível que nos últimos anos, diversos fatores inerentes ao clima, mercado interno e devido às graves crises econômicas que se sucederam no cenário agricultor, têm comprometido o promissor desenvolvimento do Grupo Recuperando. Dadas as circunstâncias e diversos fatores que contribuíram para agravar a situação de crise econômico-financeira vivenciada, o Grupo Recuperando enfrentou diversos problemas com a falta de capital de giro para pagar seus fornecedores e os altos empréstimos bancários. Desde então, diversos fatores, contribuíram para agravar a situação de crise econômico-financeira vivenciada e que acabaram por culminar no pedido de recuperação judicial, tais como desistência de aportes financeiros por parte de fornecedores e investidores, indisponibilidade de bens das empresas e dos sócios, penhoras, arrestos e bloqueios de valores, sendo que a baixa disponibilidade de caixa somada

aos desdobramentos de medidas judiciais ajuizadas contra o Grupo Recuperando ocasionaram o pedido de Recuperação Judicial.

3. Meios de Recuperação

3.1 O Grupo Recuperando possui propriedades imóveis e ativos industriais, conhecimento organizacional e acervo técnico suficientes para transpor a crise que se instalou nos últimos anos. A mudança de perspectivas econômicas do País nos próximos anos é inevitável. Considerando o crescimento futuro, os mercados que a empresa desbravou nas últimas décadas voltarão a crescer e o endividamento, devidamente tratado e reconfigurado, se transformará em algo reduzido frente ao que o Grupo Recuperando tem capacidade.

3.2 Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo do Grupo AGRODIPE, o presente Plano prevê: (a) a reestruturação do passivo do Grupo Recuperando; (b) a alienação de bens, organizados ou não em unidades produtivas isoladas, nos termos deste Plano; e (c) a preservação de investimentos essenciais para a manutenção das atividades do Grupo Recuperando.

3.3 Como meio de recuperação e estratégias a serem adotadas pelo Grupo Recuperando, com o objetivo de neutralizar o stress financeiro, atuando na diminuição de necessidade de capital de giro, bem com o objetivo de alcançar um resultado operacional positivo e vislumbrar uma oportunidade de superar a crise, entre outras medidas tem-se:

- I. Novas negociações com fornecedores que passaram a vender à vista, com desconto, gerando economia no custo do produto;
- II. Novo modelo logístico de produção interna, melhorando performance de produção e gerando redução de custos;
- III. Aplicação rígida de mecanismos de controle de perdas na execução dos serviços e produtos;
- IV. Estruturação e implementação da gestão das metas por setor, alinhamento de objetivos entre os times e campanha motivacional interna;
- V. Reestruturação e análise detalhada da gestão financeira, com o objetivo de estabelecer o valor ótimo para lucratividade, receita, custos, despesas, margem de contribuição e ponto de equilíbrio;
- VI. Implementação de reuniões de análise de resultado periódicas e padronizadas, que possibilitam visualizar a performance econômica e financeira da empresa;
- VII. Mapeamento detalhado dos principais processos críticos, através de reuniões com os envolvidos em cada processo, para identificar os gargalos operacionais;
- VIII. Reorganização das áreas a serem cultivadas, bem como a verificação de viabilidade de cada cultura, considerando custo e mercado;
- IX. Estruturação de relatórios, controles e informações necessários para eliminar riscos e erros;
- X. Redução do quadro de funcionários e realocação de colaboradores para suporte de diferentes áreas, para trabalhar com uma equipe mais enxuta e proporcional à nova realidade que a empresa passa a ter após o pedido da Recuperação Judicial;
- XI. Modelo de avaliação dos funcionários, focado em atender as necessidades dos mesmos e identificar talentos;

XII. Nova política de remuneração da equipe comercial, onde vendedores ganham comissões sobre margem aplicada, não sobre venda total, para evitar a venda de produtos com baixa ou nenhuma margem;

3.4 Da mesma forma, que todos os meios dispostos no artigo 50 da LRF estão sendo analisados e poderão ser utilizados pela empresa de forma a alcançar os objetivos aqui estabelecidos, observada a legislação pertinente: (i) concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas; (ii) cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente; (iii) alteração do controle societário; (iv) substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos; (v) concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar; (vi) aumento de capital social; (vii) trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados; (viii) redução salarial, compensação de horários e redução da jornada, mediante acordo ou convenção coletiva; (ix) dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro; (x) constituição de sociedade de credores; (xi) venda parcial dos bens; (xii) equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica; (xiii) usufruto da empresa; (xiv) administração compartilhada; (xv) emissão de valores mobiliários; (xvi) constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor; (xvii) conversão de dívida em capital social; (xviii) venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência, hipótese em que será, para todos os fins, considerada unidade produtiva isolada.

3.5 Alienação de Ativos e Unidades Produtivas Isoladas: O Grupo Recuperando poderá, a partir da Decisão da Homologação Judicial do Plano, por decisão exclusiva dos administradores, gravar, substituir ou alienar bens do seu ativo permanente, sem a necessidade de prévia autorização judicial ou da Assembleia Geral de Credores, sem prejuízo às demais alienações de bens ou outras transações previstas pelo Plano, respeitando-se os direitos contratuais, gravames e demais restrições que sejam aplicáveis a tais ativos. Decorrido o prazo de 2 (dois) anos após a Decisão de Homologação Judicial do Plano, o Grupo AGRODIPE poderá alienar livremente quaisquer bens de seu ativo circulante ou permanente que não se encontrem gravados, não sendo aplicáveis as restrições previstas neste Plano ou no art. 66 da LRF. Quaisquer alienações de UPI's, serão realizadas por meio de Procedimento Competitivo, nos termos dos artigos 60 e 142 da LRF. Em qualquer caso, a alienação será feita ao proponente que ofertar as melhores condições para o cumprimento do Plano, nos termos da LRF, atendidas as demais condições previstas neste Plano. Fica a critério do Grupo Recuperando optar por qualquer modalidade de Procedimento Competitivo. Na eventualidade do Grupo Recuperando ter realizado, desde a data do pedido de Recuperação Judicial, certas alienações de ativos, estas serão, devidamente, reconhecidas pelos credores como válidas e eficazes, desde que, tenham sido devidamente submetidas e autorizadas pelo Juízo da Recuperação Judicial.

3.5.1 Manutenção das Garantias Reais: Os Credores com Garantia Real que sejam beneficiários de garantia real constituída sobre os bens que compõem uma das UPIs permanecerão com a sua garantia hígida até a efetiva alienação do bem objeto da composição das UPIs, cujos recursos recebidos com a venda serão utilizados, prioritária e necessariamente, para o seu pagamento, nos termos desta Cláusula. Concomitantemente ao pagamento do seu Crédito com Garantia Real nos termos deste Plano, decorrente da referida alienação, haverá a liberação automática das garantias relacionadas aos bens objeto da garantia real.

3.6 Credores Financeiros, Fornecedores e Parceiros: O Grupo Recuperando, a qualquer tempo, poderá aditar o presente Plano nas conformidades do parágrafo único do artigo 67 da LRF, nos termos em que poderá prever tratamento diferenciado aos credores fornecedores de bens ou serviços que continuarem a provê-los regularmente, em condições normais de mercado ou mais favoráveis, após o pedido de recuperação judicial, desde que tais bens ou serviços sejam, a critério exclusivo do Grupo Recuperando, necessários para a manutenção das atividades e que o tratamento diferenciado seja adequado e razoável no que concerne à relação comercial futura.

4. Pagamento aos Credores

4.1 Novação: Nos termos do artigo 59 da LRF, todos os Créditos de Credores são novados na forma deste Plano. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todos os *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do art. 59 da LRF constituirão a dívida reestruturada, conforme disposta neste Plano.

4.2 Pagamento dos Créditos Trabalhistas – Classe I: O pagamento dos credores trabalhistas será feito pelo Grupo AGRODIPE dentro do limite legal e nos termos do Plano dispostos abaixo:

4.2.1 Pagamento Inicial aos Credores Trabalhistas: Os Credores Trabalhistas terão seus valores reestruturados ao total de 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos ou ao valor máximo de seus créditos listados, caso esses valores não atinjam o valor máximo disposto nessa cláusula.

Após a limitação do valor máximo conforme acima, será paga uma Primeira Tranche o valor de R\$2.000,00 (dois mil reais) cada, até o limite do valor total do respectivo crédito, em 30 (trinta) dias após a publicação da Decisão de Homologação do Plano.

O saldo apurado entre a Primeira Tranche e o valor máximo do crédito, chamada de Segunda Tranche, será totalmente quitado no 12º (décimo segundo) mês após a publicação Decisão de Homologação do Plano. Em qualquer caso, não incidirão sobre os Créditos Trabalhistas correção monetária ou juros.

4.2.2 Saldo Remanescente Trabalhista: O montante de cada Crédito Trabalhista que exceder o valor correspondente a 150 (cento e cinquenta) salários-mínimos será pago nas mesmas condições previstas para o pagamento dos Credores Quirografários, nos termos da Cláusula 4.4.1 abaixo.

4.2.3 Créditos Trabalhistas Retardatários: Os Créditos Trabalhistas Retardatários incluídos na Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista

de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito Trabalhista na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito Trabalhista já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.2, contando-se o prazo de 60 (sessenta) dias a partir da Inclusão do referido Crédito Trabalhista na Lista de Credores, caso o pagamento das parcelas já tenha se iniciado.

4.2.4 Levantamento de Depósitos Recursais: Com a aprovação do Plano, os depósitos recursais oriundos de reclamações trabalhistas concursais e submetidas a este feito, poderão ser imediatamente levantados em favor de cada Credor Trabalhista e, evidentemente, estes valores serão abatidos daqueles a serem pagos para cada Credor Trabalhista neste Plano.

4.2.5 Quitação: O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.2 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito Trabalhista em questão, independentemente do valor do Crédito.

4.3 Pagamento dos Créditos com Garantia Real – Classe II: Os Credores Com Garantia Real, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

4.3.1 Condição de Pagamento aos Credores com Garantia Real: Os créditos com garantia real sofrerão um deságio de 80% (oitenta por cento), o saldo de 20% (vinte por cento) remanescente será pago em 20 (vinte) parcelas anuais, iguais e consecutivas sempre no dia 15 (quinze) do mês de Junho ou primeiro dia útil subsequente, vencendo-se a primeira parcela após 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação da Decisão de Homologação do Plano. Os valores terão correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data da publicação da Decisão de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis sempre deverão ser calculados considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias.

4.3.2 Créditos com Garantia Real Retardatários: Os Créditos com Garantia Real Retardatários incluídos no Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito com Garantia Real na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito com Garantia Real já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado, serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.3.1, contando-se o prazo para pagamento a partir da inclusão do referido Crédito com Garantia Real no Quadro Geral de Credores.

4.3.3 Quitação: O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.3 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito com Garantia Real em questão, independentemente do valor do Crédito.

4.4 Pagamento dos Créditos Quirografários – Classe III: Os Credores Quirografários, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

4.4.1 Condição de Pagamento aos Credores Quirografários: Os créditos quirografários sofrerão um deságio de 80% (oitenta por cento), o saldo de 20% (vinte por cento) remanescente será pago em 20 (vinte) parcelas anuais, iguais e consecutivas sempre no dia 15 (quinze) do mês

de Junho ou primeiro dia útil subsequente, vencendo-se a primeira parcela após 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação da Decisão de Homologação do Plano. Os valores terão correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data da publicação da Decisão de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis sempre deverão ser calculados considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias.

4.4.2 Créditos Quirografários Retardatários: Os Créditos Quirografários Retardatários incluídos no Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito Quirografário na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito Quirografário já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado, serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.4.1, contando-se o prazo para pagamento a partir da inclusão do referido Crédito Quirografário no Quadro Geral de Credores.

4.4.3 Quitação: O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.4 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito Quirografário em questão, independentemente do valor do Crédito.

4.5 Pagamento dos Créditos EPP/ME – Classe IV: Os Credores EPP/ME, receberão o pagamento de seus Créditos nas condições indicadas abaixo:

4.5.1 Pagamento aos Credores EPP/ME: Os créditos EPP/ME sofrerão um deságio de 80% (oitenta por cento), o saldo de 20% (vinte por cento) remanescente será pago em 15 (quinze) parcelas anuais, iguais e consecutivas sempre no dia 15 (quinze) do mês de Junho ou primeiro dia útil subsequente, vencendo-se a primeira parcela após 24 (vinte e quatro) meses a contar da data da publicação da Decisão de Homologação do Plano. Os valores terão correção monetária, de acordo com a variação da TR, a partir da Data da publicação da Decisão de Homologação, aplicando-se ainda juros remuneratórios de 1,0% (um por cento) ao ano. Os encargos aqui previstos serão pagos juntamente com o principal, sendo que em relação aos juros aplicáveis sempre deverão ser calculados considerando um ano base de 360 (trezentos e sessenta) dias.

4.5.2 Créditos EPP/ME Retardatários: Os Créditos EPP/ME Retardatários incluídos no Quadro Geral de Credores após publicado o Edital previsto pelo art. 7º, § 2º da LRF com a Lista de Credores, seja em razão da habilitação do Crédito EPP/ME na recuperação judicial com decisão judicial transitada em julgado, seja em razão da majoração ou minoração do valor do Crédito EPP/ME já habilitado na Lista de Credores em razão de decisão proferida em incidente de impugnação de crédito com trânsito em julgado, serão pagos na forma descrita na Cláusula 4.5.1, contando-se o prazo para pagamento a partir da inclusão do referido Crédito EPP/ME no Quadro Geral de Credores.

4.5.3 Quitação: O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.4 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito EPP/ME em questão, independentemente do valor do Crédito.

4.6 Pagamento dos Créditos Extraconcursais Aderentes: Os Credores Extraconcursais detentores de Créditos Extraconcursais que desejarem se sujeitar à Recuperação Judicial e receber os seus créditos na forma deste Plano poderão fazê-lo, retomando a sua condição de Credores Extraconcursais, apenas caso ocorra a convolação em falência da Recuperação Judicial, desde que comuniquem o Grupo Recuperando até o 60º (sexagésimo) Dia Corrido contado da publicação da Decisão de Homologação Judicial.

4.6.1 Pagamento aos Credores Extraconcursais Aderentes: Os Credores Extraconcursais Aderentes e seus respectivos créditos serão pagos nos termos da cláusula 4.3.1 caso tenham alguma garantia envolvida na operação que deu origem ao crédito ou nos termos da cláusula 4.4.1 caso não exista nenhuma garantia envolvida na operação que deu origem ao crédito.

4.6.2 Quitação: O pagamento realizado na forma desta Cláusula 4.6.1 acarretará quitação plena, irrevogável e irretratável do total do Crédito Extraconcursal Aderente em questão, independentemente do valor do Crédito.

5. Disposições Gerais

5.1 Forma de Pagamento: Os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED), em conta de cada um dos credores a ser informada individualmente por Credor mediante encaminhamento de e-mail para endereço eletrônico a ser designado especificamente para este fim a ser oportunamente informado. Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pelo Grupo, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

5.1.1 Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 15 (quinze) dias antes da data do efetivo pagamento. Caso o Grupo Recuperando receba a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento das informações sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano, com o pagamento apenas da primeira parcela devida, caso já iniciados os pagamentos, seguido do pagamento das parcelas seguintes de acordo com o fluxo de pagamentos previsto para as respectivas classes de credores no presente Plano.

5.2 Novação: O Plano aprovado em AGC e homologado pelo Juízo Recuperacional, concedendo a Recuperação Judicial (i) obrigará o Grupo Recuperando e seus credores sujeitos a Recuperação Judicial aos termos desse Plano, assim como seus respectivos sucessores, a qualquer título; (ii) implicará, em relação ao Grupo Recuperando e seus coobrigados, avalistas / fiadores a novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial nos termos do artigo 59 da LRF. Com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, bem como seus aditivos, restam expressamente baixadas todas as penhoras e averbações premonitórias em quaisquer ativos móveis, imóveis ou semoventes de propriedade do Grupo.

5.3 Créditos de Partes Relacionadas: Os créditos intragrupo e os créditos detidos por Partes Relacionadas serão pagos, sem a incidência de encargos, somente após o pagamento integral de todos os demais credores, nos termos deste Plano. Os pagamentos poderão ser realizados, a exclusivo critério do Grupo Recuperando, em moeda corrente nacional ou mediante conversão em capital social de uma ou mais empresas do grupo, desde que tal conversão não resulte em qualquer prejuízo aos demais credores, observados sempre os procedimentos e legislação aplicáveis. Ficam também autorizadas as operações de transferência ou consolidação de débitos para uma ou mais das empresas do Grupo AGRODIPE. O Grupo Recuperando e as Partes Relacionadas poderão aumentar capital, na forma da Lei nº 6.404/1976, bem como movimentar créditos entre o Grupo Recuperando livremente, em razão da consolidação substancial entre as empresas integrantes do Grupo AGRODIPE.

5.4 Ações Judiciais: Após a aprovação e homologação do Plano na forma da Lei, por força da novação disposta no presente Plano e na Lei, serão extintas todas as ações de cobrança, execuções judiciais ou qualquer outro tipo de medida judicial ajuizada contra o Grupo Recuperando, seus respectivos coobrigados, avalistas e fiadores, bem como quaisquer outras sociedades relacionadas, inclusive por avais e fianças. Igualmente, as penhoras judiciais decorrentes dessas execuções, e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas.

5.4.1 Os processos judiciais e arbitrais de conhecimento ajuizados por credores sujeitos ao Plano que tiverem por objeto a condenação em quantia ilíquida, ou a liquidação de condenação já proferida, poderão prosseguir em seus respectivos foros, até que haja a fixação do valor do crédito sujeito ao Plano, ocasião em que o credor sujeito ao Plano deverá providenciar a habilitação da referida quantia no Quadro Geral de Credores, para recebimento nos termos do Plano. Em hipótese alguma haverá pagamento de credores sujeitos ao Plano de forma diversa da estabelecida no Plano, inclusive em processos judiciais ou arbitrais ajuizados que estiverem em curso quando da Homologação Judicial do Plano ou que forem ajuizados após a Homologação Judicial do Plano.

5.5 Das Garantias Pessoais: Por cautela, fica expressamente estabelecido que não obstante a novação disposta neste PRJ, o seu cumprimento implicará e ratificará a extinção de todas as obrigações solidárias, acessórias e quaisquer outras garantias, inclusive por avais e fianças, assumidas pelo Grupo Recuperando e por seus sócios e / ou cotistas, bem como por terceiros. Igualmente, as penhoras judiciais e outras eventuais constrições existentes, serão liberadas. Os Credores detentores de garantias prestadas pelo Grupo Recuperando ou por terceiros garantes se obrigam, mediante o pagamento do seu crédito nos termos do Plano, a tomar todos os atos necessários para a liberação das garantias, sempre que solicitado pelo Grupo.

5.6 Protestos: A aprovação deste Plano acarretará (i) o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido pelo Grupo Recuperando que tenha dado origem a qualquer Crédito e (ii) a exclusão definitiva do registro do nome das empresas e produtores rurais envolvidos no processo, nos órgãos de proteção ao crédito (SPC, Serasa, etc), servindo a decisão da Homologação do Plano como ofício para o requerimento das referidas baixas de tais protestos e/ou negativas em sistemas de proteção ou classificação de crédito.

5.7 Quitação: Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob qualquer de suas formas de pagamento e o efetivo pagamento do Credor, acarretarão a

quitação plena, irrevogável e irretroatável, de todos os Créditos novados de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra o Grupo Recuperando, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações, quando aplicáveis. Com a ocorrência da quitação e observadas as limitações e condições estabelecidas no Plano, os Credores serão considerados como tendo quitado, liberado e/ou renunciado todos e quaisquer Créditos e não mais poderão reclamá-los contra o Grupo Recuperando, suas controladoras, controladas, subsidiárias, afiliadas e coligadas e outras sociedades pertencentes ao mesmo grupo societário e econômico, e seus diretores, conselheiros, acionistas, sócios, agentes, funcionários, representantes, sucessores, cessionários e garantidores. O pagamento dos Créditos Trabalhistas nos termos previstos neste Plano acarretará, também, a quitação de todas as obrigações decorrentes dos contratos de trabalho e/ou da legislação trabalhista.

5.8 Parcelamento de Débitos Tributários: O Grupo AGRODIPE poderá buscar obter, após a Homologação do Plano ou a qualquer tempo, a concessão, seja por via judicial ou administrativa, de parcelamento das dívidas tributárias.

5.9 Compensação: O Grupo Recuperando poderá compensar, a seu critério, quaisquer créditos sujeitos ao Plano com créditos detidos pelo Grupo Recuperando contra os respectivos credores sujeitos ao Plano, quando tais créditos se tornarem líquidos, e até o valor de referidos créditos sujeitos ao Plano, ficando eventual saldo sujeito às disposições do presente Plano. O Grupo poderá ainda reter o pagamento de créditos sujeitos ao Plano na hipótese de ser credora dos respectivos credores sujeitos ao Plano, desde que os créditos detidos contra os respectivos sejam objetos de litígio, com o objetivo de que tais créditos sejam compensados com os créditos sujeitos ao Plano quando se tornarem líquidos.

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

5.11 Conflito com Disposições Contratuais: Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores, em relação a quaisquer obrigações do Grupo Recuperando, seja de dar, de fazer ou de não fazer, pecuniárias ou de qualquer outra natureza as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer.

5.12 Comunicações: Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações ao Grupo Recuperando, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas (i) por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou courier, e efetivamente entregues; ou (ii) por e-mail, quando efetivamente entregues, valendo o aviso de leitura como prova de entrega e recebimento da mensagem.

5.13 Modificação do Plano na AGC: Aditamentos, emendas, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostas pelo Grupo Recuperando a qualquer momento após a Homologação do Plano, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidas à votação na AGC convocada para tal fim, sejam aprovadas pelo Grupo Recuperando e aprovadas pelo quórum mínimo da LRF.

5.14 Encerramento da Recuperação Judicial: O processo de recuperação judicial será encerrado a qualquer tempo após a Homologação do Plano, a requerimento do Grupo Recuperando, desde que todas as obrigações do Plano que se vencerem até 2 (dois) anos contados do último prazo de carência previsto neste Plano tenham sido cumpridas.

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

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

Catalão/GO, 05 de outubro de 2023

SAMIR DE PAULA DIPE – Em Rec. Jud.

DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE – Em Rec. Jud.

JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE – Em Rec. Jud.

JOÃO VITOR MARTINS DIPE – Em Rec. Jud.

LEONARDO BARIONE DE SOUSA – Em Rec. Jud.

(página de ass. referente ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo AGRODIPE)

**LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO PLANO DE
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO “GRUPO AGRODIPE”**

**SAMIR DE PAULA DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
JOÃO VITOR MARTINS DIPE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL
LEONARDO BARIONE DE SOUSA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Processo de Recuperação Judicial nº 5503358-09.2023.8.09.0029

1ª Vara Cível da Comarca de Catalão/GO

Outubro – 2023

RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) do GRUPO AGRODIPE, formado pelos Produtores Rurais **SAMIR DE PAULA DIPE, DEICINETI APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE, JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE, JOÃO VITOR MARTINS DIPE, LEONARDO BARIONE DE SOUSA** com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes, a pedido do GRUPO AGRODIPE. O Plano de Recuperação Judicial do Grupo AGRODIPE foi elaborado por seus profissionais, sendo que a EXCELÊNCIA Consultoria Contábil LTDA não tem qualquer responsabilidade sobre ele.

Este documento foi elaborado considerando as informações colhidas na base de dados interna do Grupo AGRODIPE, bem como em fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados dos produtores rurais envolvidos e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo Grupo AGRODIPE, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da EXCELÊNCIA Consultoria Contábil LTDA opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna que constituem o Grupo AGRODIPE, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade.

A opinião da EXCELÊNCIA Consultoria Contábil LTDA expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais do Grupo AGRODIPE, com base em seu histórico e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

A EXCELÊNCIA Consultoria Contábil LTDA reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

Em atividades há mais de 30 anos, o Grupo vivenciou sua melhor até meados de 2015, quando decidiram expandir ainda mais as áreas de plantio para outros Estados. Ano em que também se verificou o início da crise econômico-financeira que o grupo está vivenciando até hoje. Dadas as circunstâncias e diversos fatores que contribuíram para agravar a situação de crise vivenciada, o Grupo Recuperando enfrentou diversos problemas com a falta de capital de giro para pagar seus fornecedores e os altos empréstimos bancários. Desde então, diversos outros acontecimentos, contribuíram para agravar a situação que acabaram por culminar no pedido de recuperação judicial, tais como desistência de aportes financeiros por parte de fornecedores e investidores, indisponibilidade de bens das empresas e dos sócios, penhoras, arrestos, bloqueios de valores, sendo que a baixa disponibilidade de caixa somada aos desdobramentos de medidas judiciais ajuizadas contra o Grupo Recuperando ocasionaram o pedido de Recuperação Judicial.

Com o intuito de reestruturar o Grupo AGRODIPE, os administradores optaram por uma reestruturação geral, analisando com afincado cada departamento envolvido no processo de plantio, armazenamento e colheita das culturas, focando na melhoria e eficiência operacional, através da otimização dos processos. Além disso, trabalham, intensamente, na implantação das ações e medidas informadas no Plano de Recuperação Judicial, de forma que os resultados da reestruturação sejam os mais eficientes e breves possíveis, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa e recomposição de capital de giro.

Na visão da EXCELÊNCIA Consultoria Contábil LTDA, a Recuperação Judicial apresentou-se como uma alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras do Grupo AGRODIPE, em linha com o cenário e as dificuldades já apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial.

2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo Grupo AGRODIPE e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 22 anos;
- Foram projetados os cenários para a venda de produtos e serviços com melhores margens, assegurando os contratos existentes e explorando novos mercados e culturas;
- O Cenário apresentado contempla recolhimentos dos impostos pertinentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos de novos financiamentos e manutenção da operação, para garantia de continuidade do Grupo AGRODIPE no período das projeções;

2.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

As receitas de vendas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo Grupo AGRODIPE, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos. E alguns dos motivos do crescimento modesto projetado, se dá pela necessidade de reinvestimento inicial para manutenção e aumento da área plantada hoje, e a falta de capital de giro e investimentos.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todos os serviços e produtos do setor agrícola, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do Grupo AGRODIPE em termos de plantio de novas culturas que possam ser comercializadas, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual, bem como a estrutura e capacidade que possuem com relação aos serviços prestados e produtos oferecidos.

Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram no momento do pedido de Recuperação Judicial pelo Grupo AGRODIPE, não prevendo (e não é mesmo possível

nenhuma previsão até o momento de apresentação desta projeção) alterações climáticas ou mercadológicas bruscas.

2.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA DE VENDA

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e a devolução de produtos comercializados.

2.3. CUSTOS E DESPESAS

Os custos dos produtos e serviços vendidos pelo Grupo AGRODIPE sofrem modificações ao longo das projeções, são ajustes de mercado baseados em análises da demanda do setor. Em parte, há um ganho de eficiência ao reduzir o custo direto de mão de obra na produção, ao otimizar os controles internos e ao utilizar os recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos. O saldo é positivo para o Grupo AGRODIPE e mostra uma melhora na margem de contribuição ao longo dos anos.

Além disso, este item contempla os gastos relacionados aos armazéns de equipamentos e grãos, equipe de obra, despesas de venda, e equipe administrativa, que após cortes e revisões periódicas estão e ficarão mais enxutos.

2.4. OUTRAS DESPESAS SOBRE O RESULTADO OPERACIONAL

Foram consideradas despesas financeiras incidentes sobre as operações de financiamento às culturas, bem como incidência de impostos sobre a produção na medida em que são de recolhimento e provisão obrigatórias.

2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo AGRODIPE junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, analisamos o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento do Grupo AGRODIPE. Assim, analisamos as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições a seguir, para o fluxo de pagamento das Classes I, II e III de Credores conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

2.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES

De acordo com a lista de credores apresentada pelo GRUPO AGRODIPE, o quadro é composto por quatro classes formais: Credores Trabalhistas (Classe I), Credores com Garantias Reais (Classe II) e Credores Quirografários (Classe III) e, Credores Extraconcursais. O montante dos créditos concursais existentes apresentado pelo GRUPO AGRODIPE no Plano de Recuperação é de R\$ 212.657.270,31 (duzentos e doze milhões, seiscentos e cinquenta e sete mil, duzentos e setenta reais e trinta e um centavos), e um montante extraconcursal, também informado inicialmente no total de R\$61.998.395,15 (sessenta e um milhões, novecentos e noventa e oito mil, trezentos e noventa e cinco reais e quinze centavos).

2.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo AGRODIPE, junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:

Dívidas Recuperação Judicial	Valor (R\$)	Deságio (%)	Carência (anos)	Prazo de Pgto. (anos)	Juros (ao ano)	Proposta (R\$)*
Classe I - Trabalhistas	5.068,90	0%	-	1	0,00%	R\$ 5.068,90
Classe II - Garantia Real	161.344.560,81	80%	2	20	1,00%	R\$ 40.165.626,74
Classe III - Quirografários	51.307.640,61	80%	2	20	1,00%	R\$ 12.772.686,80
	212.657.270,31					52.943.382,44

*valores aproximados considerando o juros de 1% ao ano.

O Grupo AGRODIPE propõe uma simulação de pagamentos com parcelas anuais, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 22 anos, compostos por carências iniciais, e anos de pagamentos, conforme expostos no quadro acima, sempre calculados da data da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

2.8. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do Grupo AGRODIPE gerar riquezas, e observa-se que precisará de um tempo de maturação para voltar a gerar caixa compatível com a necessidade de pagamento aos credores. Os valores apresentados mostram que o Grupo AGRODIPE, dedica-se ao pagamento de impostos correntes e parcelamentos, custos de operação, novas linhas de financiamento e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27

GRUPO AGRODIPE									
ANO	Ano 01	Ano 02	Ano 03	Ano 04	Ano 05	Ano 06	Ano 07	Ano 08	Ano 09
(+) RECEITA BRUTA DE VENDA	50.229.954	50.606.678	50.986.228	51.368.625	51.753.890	52.226.692	52.703.887	53.185.516	53.667.201
Cultivo de grãos Safra	32.862.294	33.108.761	33.357.077	33.607.255	33.859.309	34.197.902	34.539.881	34.885.880	35.232.919
Cultivo de grãos Safrinha	17.367.660	17.497.917	17.629.152	17.761.370	17.894.581	18.028.790	18.164.006	18.300.636	18.437.282
(-) DEDUÇÕES RECEITA BRUTA DE VENDA	994.553	1.002.012	1.009.527	1.017.099	1.024.727	1.034.089	1.043.537	1.053.973	1.064.409
(=) RECEITA LÍQUIDA DE VENDA	49.235.401	49.604.666	49.976.701	50.351.526	50.729.163	51.192.604	51.660.350	52.132.543	52.603.792
(-) CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS	37.002.536	37.294.173	37.588.146	37.884.474	38.183.176	38.545.344	38.911.062	39.280.664	39.653.291
(-) Custos & Despesas administrativas	3.193.653	3.275.688	3.350.567	3.427.161	3.505.510	3.585.653	3.667.632	3.751.989	3.838.804
(=) Resultado Operacional EBITDA	9.039.211	9.034.806	9.037.988	9.039.891	9.040.476	9.061.606	9.081.656	9.100.991	9.119.997
(-) FINANCEIRAS E TRIBUTAÇÕES	47.718	49.595	51.496	53.423	55.377	56.405	57.447	58.504	59.571
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	8.991.493	8.985.211	8.986.492	8.986.468	8.685.100	9.005.201	9.024.209	8.742.987	8.560.426
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	2.373.754	2.372.096	2.372.434	2.372.427	2.292.866	2.377.373	2.382.391	2.307.911	2.232.447
RESULTADO DRE	6.617.739	6.613.115	6.614.058	6.614.040	6.392.233	6.627.828	6.641.818	6.435.076	6.327.979
Fluxo de Caixa Livre									
Saldo de Caixa para Pagto de Dívidas RJ	3.617.739	205.891	3.266.388	2.922.836	3.221.101	2.644.980	3.604.541	2.878.153	2.150.477
Pagamento Credores Total / Ano	(5.069)	-	(3.024.127)	(2.572.877)	(2.551.184)	(2.529.492)	(2.507.799)	(2.486.106)	(2.464.809)
Pagamento RJ Classe I	(5.069)	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento RJ Classe II	-	-	(2.294.481)	(1.952.106)	(1.935.647)	(1.919.189)	(1.902.730)	(1.886.771)	(1.869.835)
Pagamento RJ Classe III	-	-	(729.646)	(620.771)	(615.537)	(610.303)	(605.069)	(599.635)	(594.201)
Pagamento RJ Classe IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caixa Projetado	3.612.670	205.891	242.261	349.959	669.917	115.488	1.096.742	392.047	1.011.672

GRUPO AGRODIPE									
ANO	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
(+) RECEITA BRUTA DE VENDA	54.441.925	54.583.341	54.725.817	54.869.362	55.013.984	55.159.690	55.306.489	55.454.289	55.602.089
Cultivo de grãos Safra	35.586.474	35.586.474	35.586.474	35.586.474	35.586.474	35.586.474	35.586.474	35.586.474	35.586.474
Cultivo de grãos Safrinha	18.855.450	18.996.866	19.139.343	19.282.888	19.427.510	19.573.216	19.720.015	19.867.815	20.016.615
(-) DEDUÇÕES RECEITA BRUTA DE VENDA	1.077.950	1.080.750	1.083.571	1.086.413	1.089.277	1.092.162	1.095.068	1.097.987	1.100.911
(=) RECEITA LÍQUIDA DE VENDA	53.363.975	53.502.590	53.642.246	53.782.949	53.924.707	54.067.528	54.211.421	54.356.302	54.501.178
(-) CUSTOS E DESPESAS OPERACIONAIS	41.283.897	41.998.089	42.771.017	43.603.153	43.834.809	44.067.984	44.302.689	44.538.800	44.775.411
(-) Custos & Despesas administrativas	4.154.888	4.274.835	4.398.248	4.525.228	4.655.879	4.790.306	4.928.619	5.070.880	5.217.191
(=) Resultado Operacional EBITDA	7.925.189	7.229.667	6.472.981	5.654.567	5.434.019	5.209.239	4.980.113	4.746.422	4.513.767
(-) FINANCEIRAS E TRIBUTAÇÕES	333.185	470.508	608.551	747.321	804.304	861.594	919.194	977.766	1.036.338
(=) Resultado Antes de IRPJ e CSLL	7.592.005	6.759.158	5.864.430	4.907.247	4.629.714	4.347.644	4.060.919	3.769.656	3.477.429
(-) Provisões (IRPJ e CSLL)	2.004.289	1.784.418	1.548.210	1.295.513	1.222.245	1.147.778	1.072.083	995.266	918.091
RESULTADO DRE	5.587.715	4.974.740	4.316.220	3.611.734	3.407.470	3.199.866	2.988.836	2.774.390	2.559.338
Fluxo de Caixa Livre									
Saldo de Caixa para Pagto de Dívidas RJ	4.730.097	5.005.501	4.944.079	4.199.862	3.773.074	3.660.375	3.358.339	3.263.399	3.168.459
Pagamento Credores Total / Ano	(2.399.336)	(2.377.643)	(2.355.950)	(2.334.258)	(2.312.565)	(2.290.872)	(2.269.180)	(2.247.487)	(2.225.794)
Pagamento RJ Classe I	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pagamento RJ Classe II	(1.820.436)	(1.803.977)	(1.787.519)	(1.771.060)	(1.754.601)	(1.738.142)	(1.721.684)	(1.705.225)	(1.688.766)
Pagamento RJ Classe III	(578.899)	(573.666)	(568.432)	(563.198)	(557.964)	(552.730)	(547.496)	(542.262)	(537.028)
Pagamento RJ Classe IV	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caixa Projetado	2.330.761	2.627.858	2.588.128	1.865.604	1.460.509	1.369.503	1.089.159	1.015.912	942.665

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo Grupo AGRODIPE sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere e que sejam readequados seus custos e suas despesas.

É razoável que esse fluxo de caixa seja estimado, uma vez que o Grupo AGRODIPE é importante participante do mercado, e conhece tanto os clientes, quanto os fornecedores, e é sabedor da importância em produzir com as melhores práticas para a recomposição do capital e caixa, visando a possibilidade de reinvestimento.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos administradores do GRUPO AGRODIPE, o negócio foi constituído por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social, tendo mais tempo de vida do que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenha operante e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações analisadas, opina-se que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo AGRODIPE é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do Grupo AGRODIPE em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores, e sócios.

Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial conclui-se:

1. Ressalva-se que, não foi conduzida verificação independente de quaisquer ativos ou passivos da empresa objeto deste laudo, considerando como

completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;

2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;

3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;

4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim reestruturação do passivo da empresa, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;

5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;

6. Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo;

7. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e consequente redução do custo financeiro da operação.

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Catalão/GO, 05 de outubro de 2023.

EXCELÊNCIA Consultoria Contábil LTDA



GRUPO AGRODIPE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E MÓVEIS

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS E MÓVEIS

GRUPO AGRODIPE

SAMIR DE PAULA DIPE

CPF 084.126.838-03

JOSÉ EDUARDO MARTINS DIPE

CPF 053.757.131-01

JOÃO VITOR MARTINS DIPE

CPF 707.064.691-78

LEONARDO BARIONE DE SOUZA

CPF 222.560.568-80

DEICINET APARECIDA POPOLIM MARTINS DIPE

CPF 113.918.278-13

DATA BASE: 05 de Outubro de 2023

A experiência de quem entende de patrimônio.



IMÓVEIS ANALISADOS E AVALIADOS:

FAZENDAS:

1. Fazenda Manah – Catalão - GO - benfeitorias
2. Fazenda Santo André - Alvorada do Norte / Sitio d'Abadia-go - benfeitorias
3. Fazenda Santiago - Ipameri-go - benfeitorias
4. Fazenda Paraíso - Monte do Carmo / Porto Nacional- TO - benfeitorias
5. Fazenda Estiva - Ribeiro Gonçalves – PI - benfeitorias
6. Fazenda Tambiocó – Catalão – GO - sem benfeitorias
7. Fazenda Caba Vida – Niquelândia – GO - sem benfeitorias
8. Fazenda Caraibinhas - Nova Roma – GO - sem benfeitorias
9. Fazenda Serradão – Penalva – MA - sem benfeitorias
10. Fazenda Fundos e Coqueiro - Três Ranchos – GO - sem benfeitorias

IMÓVEIS URBANOS:

1. Terreno - Loteamento Santa Helena II - sem benfeitorias
2. Terreno – Loteamento Alto da Boa Vista – casa construida
3. Terreno – Loteamento Lago das Mansões Silva Leão – casa em construção

A experiência de quem entende de patrimônio.



FAZENDA MANAH – CATALÃO – GO

Área: 3.891.131,89m² - 389,1132ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área do Imóvel
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
FAZENDA 01
Área: 32.910.000m²
Valor: R\$75.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,28
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:
FAZENDA 02
Área: 18.630.000m²
Valor: R\$160.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$8,59
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 20.715.200m²
Valor: R\$80.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,86
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 2.904.000m²
Valor: R\$15.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$5,34
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 5:
FAZENDA 05
Área: 15.004.000m²
Valor: R\$93.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,20
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 6:
FAZENDA 06
Área: 12.000.000m²
Valor: R\$150.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$12,50
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 7:
FAZENDA 07
Área: 9.680.000m²
Valor: R\$80.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$8,26
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,28	1,50	0,50	1,00	1,71
2	8,59	1,50	0,50	1,00	6,44
3	3,86	1,50	0,50	1,00	2,90
4	5,34	1,50	1,00	1,00	8,01
5	6,20	1,50	0,50	1,00	4,65
6	12,50	1,50	0,50	1,00	9,38
7	8,26	1,50	0,50	1,00	6,20

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n \\ X = 5,61$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)} \\ S = 2,72$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

Amostra 1: $d = 1,71 - 5,61 / 2,72 = 1,43 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 6,44 - 5,61 / 2,72 = 0,31 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 2,90 - 5,61 / 2,72 = 1,00 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 8,01 - 5,61 / 2,72 = 0,88 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 4,65 - 5,61 / 2,72 = 0,35 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 9,38 - 5,61 / 2,72 = 1,38 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 6,20 - 5,61 / 2,72 = 0,22 < 1,8$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
 $Li = 5,61 - 1,44 * 2,72/\sqrt{(7 - 1)} = 4,01$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
 $Ls = 5,61 + 1,44 * 2,72/\sqrt{(7 - 1)} = 7,21$

Cálculo do campo de arbítrio:
O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.
Campo de arbítrio: de R\$5,05 a R\$6,17

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:
Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$5,05m2

Resultado final:
Valor final = Valor unitário x área

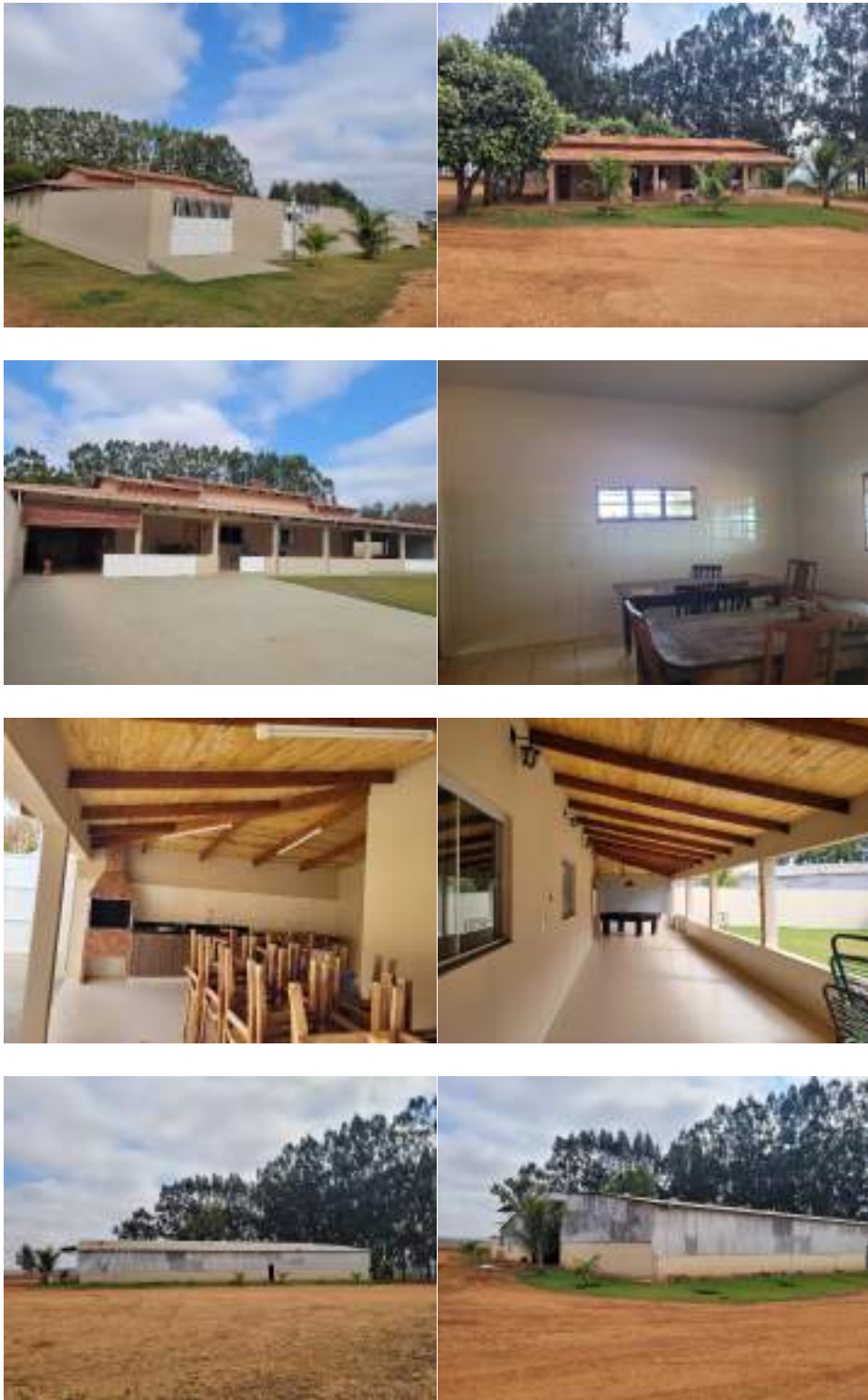
A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Valor final = R\$5,05 x 3.891.131,89 = R\$19.650.216,04

Valor do imóvel avaliando: R\$19.650.216,04



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



FAZENDA SANTO ANDRÉ - ALVORADA DO NORTE / SITIO D'ABADIA-GO

Área: 31.957.893,06m² - 3.195,4892ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área do Imóvel
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 25.000.000m²

Valor: R\$200.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$8,00

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 84.740.000m²

Valor: R\$100.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,18

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:

FAZENDA 03

Área: 32.000.000m²

Valor: R\$96.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$3,00

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 84.699.996.160m²
Valor: R\$130.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,00
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 5:
FAZENDA 05
Área: 9.000.000m²
Valor: R\$45.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$5,00
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 6:
FAZENDA 06
Área: 10.290.000m²
Valor: R\$12.348.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,20
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 7:
FAZENDA 07
Área: 25.022.800m²
Valor: R\$220.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$8,79
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	8,00	1,50	1,00	1,00	12,00
2	1,18	1,50	0,50	1,00	0,89
3	3,00	1,50	1,50	1,00	6,75
4	0,00	1,50	0,50	1,00	0,00
5	5,00	1,50	0,50	1,00	3,75
6	1,20	1,50	0,50	1,00	0,90
7	8,79	1,50	1,00	1,00	13,19

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$
$$X = 5,35$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$$
$$S = 5,45$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

Amostra 1: $d = 12,00 - 5,35 / 5,45 = 1,22 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 0,89 - 5,35 / 5,45 = 0,82 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 6,75 - 5,35 / 5,45 = 0,26 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 0,00 - 5,35 / 5,45 = 0,98 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 3,75 - 5,35 / 5,45 = 0,29 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 0,90 - 5,35 / 5,45 = 0,82 < 1,8$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 13,19 - 5,35 / 5,45 = 1,44 < 1,8$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$,

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 5,35 - 1,44 * 5,45/\sqrt{(7 - 1)} = 2,15$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 5,35 + 1,44 * 5,45/\sqrt{(7 - 1)} = 8,56$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4,82 a R\$5,89

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

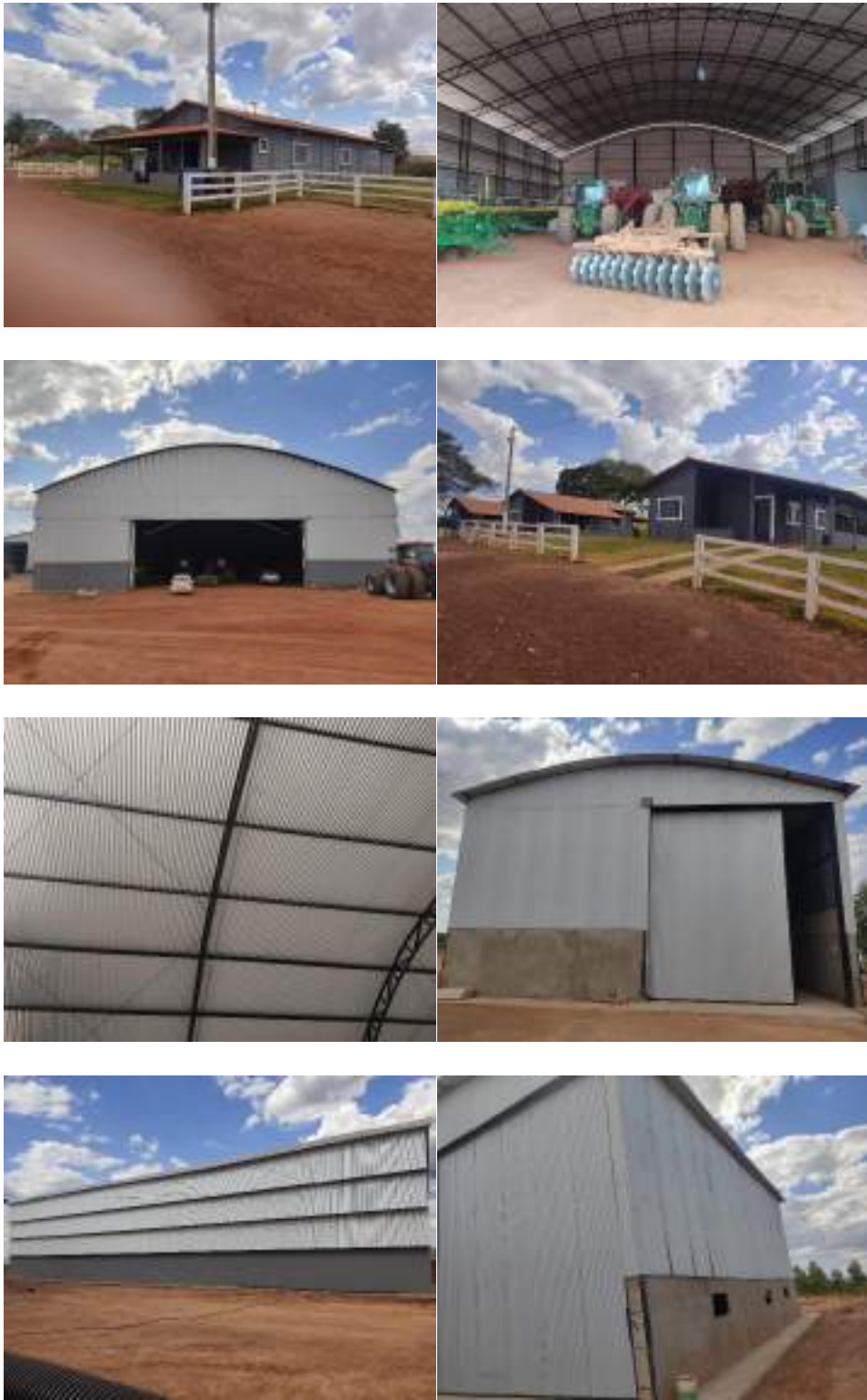
Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,82/m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Resultado final:
Valor final = Valor unitário x área
Valor final = R\$4,82 x 31.957.893,06 = R\$ 154.037.044,54

Valor do imóvel avaliando: R\$ 154.037.044,54



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



FAZENDA SANTIAGO - IPAMERI-GO

Área: 10.432.974,85m² - 1.043,2975ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área Total
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

- Imóvel 1:
FAZENDA 01

A experiência de quem entende de patrimônio.



Área: 15.000.000m²
Valor: R\$65.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$4,33
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Total: 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:
FAZENDA 02
Área: 9.389.600m²
Valor: R\$22.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,34
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Total: 1,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 7.018.000m²
Valor: R\$14.300.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,04
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Total: 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 6.921.200m²
Valor: R\$14.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,02
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Total: 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 5:
FAZENDA 05
Área: 5.517.600m²
Valor: R\$20.520.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,72
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Total: 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 6:
FAZENDA 06
Área: 22.200.000m²
Valor: R\$350.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$15,77

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Total: 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	4,33	1,50	1,00	1,00	6,50
2	2,34	1,50	1,50	1,00	5,27
3	2,04	1,50	1,00	1,00	3,06
4	2,02	1,50	1,00	1,00	3,03
5	3,72	1,50	1,00	1,00	5,58
6	15,77	1,50	0,50	0,50	5,91

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 4,89$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 1,49$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |6,50 - 4,89| / 1,49 = 1,08 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |5,27 - 4,89| / 1,49 = 0,26 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |3,06 - 4,89| / 1,49 = 1,23 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |3,03 - 4,89| / 1,49 = 1,25 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |5,58 - 4,89| / 1,49 = 0,46 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |5,91 - 4,89| / 1,49 = 0,69 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):
 $Li = 4,89 - 1,48 * 1,49/\sqrt{(6 - 1)} = 3,91$
Limite superior do intervalo de confiança (Ls):
 $Ls = 4,89 + 1,48 * 1,49/\sqrt{(6 - 1)} = 5,88$

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$4,40 a R\$5,38

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados e características analisados durante a avaliação do imóvel.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$4,40/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$4,40 x 10.432.974,85 = R\$45.905.089,34

Valor do imóvel avaliando: R\$45.905.089,34



A experiência de quem entende de patrimônio.



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



FAZENDA PARAISO - MONTE DO CARMO / PORTO NACIONAL- TO

Área: 21.386.728,51m² - 2.138,6729ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

A experiência de quem entende de patrimônio.



O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área do Imóvel
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
FAZENDA 01
Área: 6.821.100m²
Valor: R\$8.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,25
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 2:
FAZENDA 02
Área: 14.858.800m²
Valor: R\$9.200.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,62
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 38.329.300m²
Valor: R\$43.560.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,14
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 38.136.800m²
Valor: R\$40.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,05
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

A experiência de quem entende de patrimônio.



Imóvel 5:
FAZENDA 05
Área: 77.440.000m²
Valor: R\$27.200.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,35
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	1,25	1,50	0,50	1,00	0,93
2	0,62	1,50	1,00	1,00	0,93
3	1,14	1,50	1,00	1,00	1,70
4	1,05	1,50	1,00	1,00	1,57
5	0,35	1,50	0,50	1,00	0,26

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 1,08$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 0,58$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,65

Amostra 1: $d = |0,93 - 1,08| / 0,58 = 0,25 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |0,93 - 1,08| / 0,58 = 0,26 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |1,70 - 1,08| / 0,58 = 1,08 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |1,57 - 1,08| / 0,58 = 0,85 < 1.65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |0,26 - 1,08| / 0,58 = 1,41 < 1.65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



$$Li = 1,08 - 1.53 * 0,58/\sqrt{(5 - 1)} = 0,64$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 1,08 + 1.53 * 0,58/\sqrt{(5 - 1)} = 1,52$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,97 a R\$1,19

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Como não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,97/m²

Resultado final:

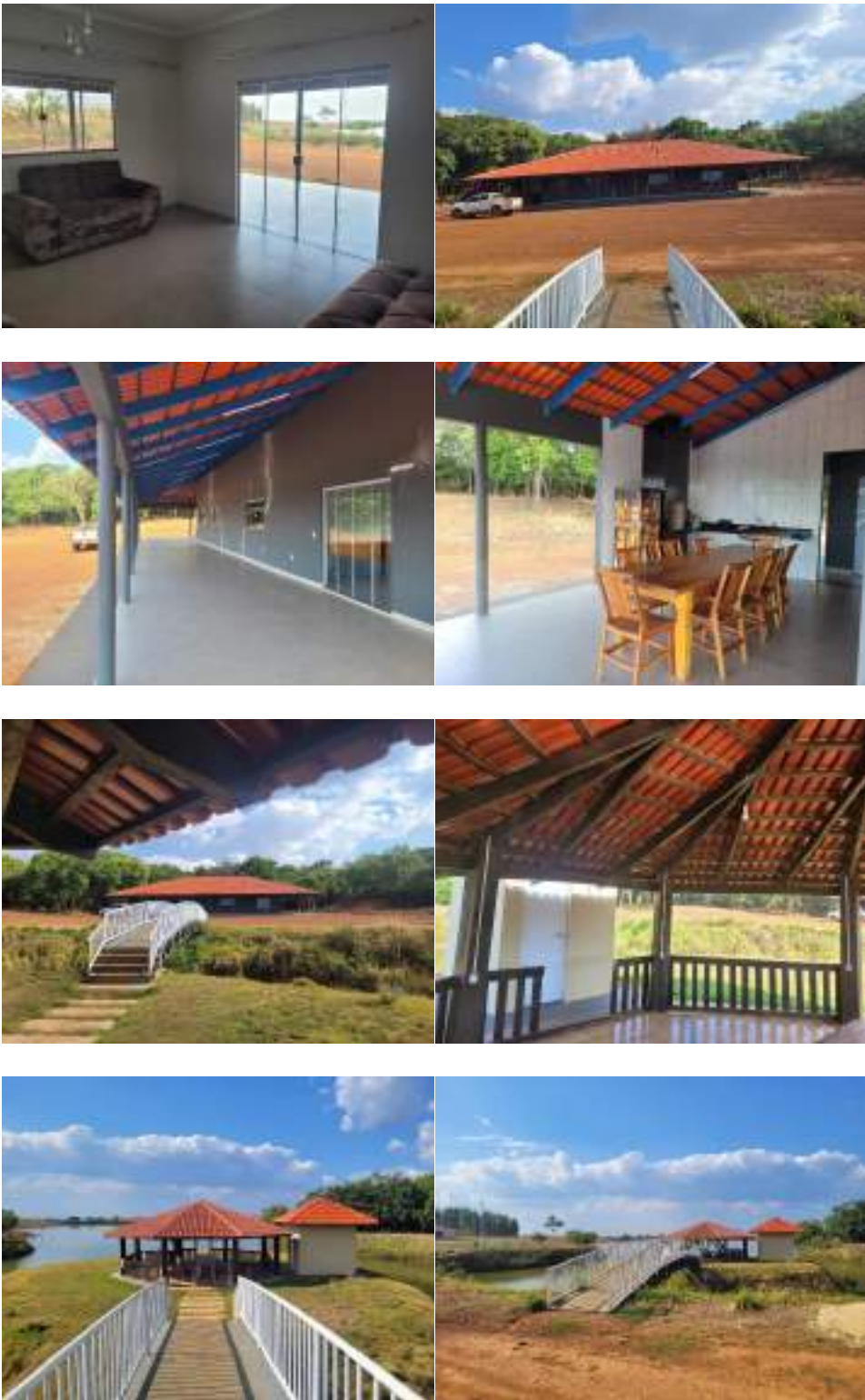
Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$0,97 x 21.386.728,51 = R\$20.745.126,65

Valor do imóvel avaliando: R\$20.745.126,65



A experiência de quem entende de patrimônio.



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



FAZENDA ESTIVA - RIBEIRO GONÇALVES – PI

Área: 11.683.559,57m² - 1.168,356ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística

A experiência de quem entende de patrimônio.



das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área do Imóvel
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
FAZENDA 01
Área: 40.500.000m²
Valor: R\$14.350.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,35
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 2:
FAZENDA 02
Área: 20.000.000m²
Valor: R\$9.600.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,48
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 57.000.000m²
Valor: R\$91.770.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,61
Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 80.000.000m²
Valor: R\$213.600.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,67
Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 1,00

Imóvel 5:
FAZENDA 05
Área: 21.500.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$21.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,98
Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	0,35	1,50	1,00	0,50	0,27
2	0,48	1,50	1,00	1,00	0,72
3	1,61	1,00	0,50	1,00	0,81
4	2,67	1,00	0,50	1,00	1,34
5	0,98	1,00	0,50	0,50	0,24

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(X_i)/n$$
$$X = 0,67$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$
$$S = 0,45$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |0,27 - 0,67| / 0,45 = 0,91 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |0,72 - 0,67| / 0,45 = 0,10 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |0,81 - 0,67| / 0,45 = 0,29 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |1,34 - 0,67| / 0,45 = 1,47 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |0,24 - 0,67| / 0,45 = 0,96 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 0,67 - 1,53 * 0,45/\sqrt{(5 - 1)} = 0,33$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 0,67 + 1,53 * 0,45/\sqrt{(5 - 1)} = 1,02$$

A experiência de quem entende de patrimônio.



Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,61 a R\$0,74

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados e características analisados durante a avaliação do imóvel.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,61/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$0,61 x 11.683.559,57 = R\$7.126.971,33

Valor do imóvel avaliando: R\$7.126.971,33



A experiência de quem entende de patrimônio.



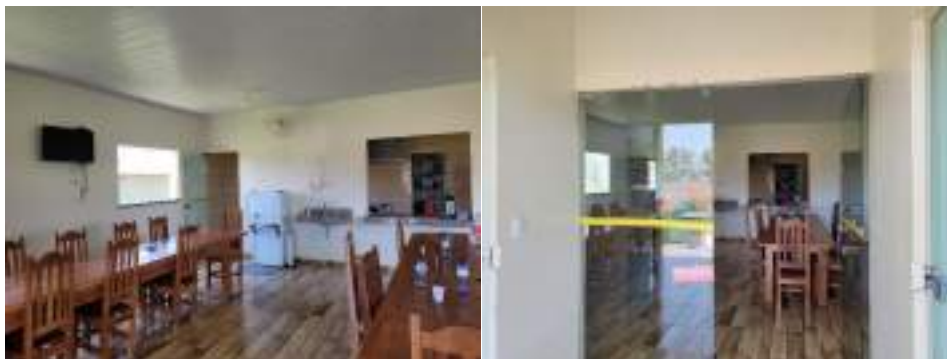
A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



FAZENDA TAMBIOCÓ – CATALÃO – GO - SEM BENFEITORIAS

Área: 85.129,00m² - 8,5129ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente

A experiência de quem entende de patrimônio.



de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área do Imóvel
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
FAZENDA 01
Área: 32.910.000m²
Valor: R\$75.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2,28
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 2:
FAZENDA 02
Área: 18.630.000m²
Valor: R\$160.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$8,59
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 20.715.200m²
Valor: R\$80.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3,86
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 2.904.000m²
Valor: R\$15.500.000,00
Valor por metro quadrado: R\$5,34
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 5:
FAZENDA 05

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Área: 15.004.000m²
Valor: R\$93.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$6,20
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 6:
FAZENDA 06
Área: 12.000.000m²
Valor: R\$150.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$12,50
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 7:
FAZENDA 07
Área: 9.680.000m²
Valor: R\$80.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$8,26
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	2,28	1,50	0,50	0,50	0,85
2	8,59	1,50	0,50	0,50	3,22
3	3,86	1,50	0,50	0,50	1,45
4	5,34	1,50	0,50	0,50	2,00
5	6,20	1,50	0,50	0,50	2,32
6	12,50	1,50	0,50	0,50	4,69
7	8,26	1,50	0,50	0,50	3,10

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 2,52$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 1,27$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$
Valor crítico para 7 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,80$

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Amostra 1: $d = 0,85 - 2,52 / 1,27 = 1,31 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 2: $d = 3,22 - 2,52 / 1,27 = 0,55 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 3: $d = 1,45 - 2,52 / 1,27 = 0,84 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 4: $d = 2,00 - 2,52 / 1,27 = 0,41 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 5: $d = 2,32 - 2,52 / 1,27 = 0,15 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 6: $d = 4,69 - 2,52 / 1,27 = 1,70 < 1.8$	(amostra pertinente)
Amostra 7: $d = 3,10 - 2,52 / 1,27 = 0,45 < 1.8$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 6 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2,52 - 1.44 * 1,27/\sqrt{(7 - 1)} = 1,77$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2,52 + 1.44 * 1,27/\sqrt{(7 - 1)} = 3,27$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2,27 a R\$2,77

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2,27/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = \text{R\$2,27} \times 85.129,00 = \text{R\$193.242,83}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$193.242,83

FAZENDA CABA VIDA – NIQUELÂNDIA – GO - SEM BENFEITORIAS

Área: 69.722.998,04m² - 6.972,30ha

A experiência de quem entende de patrimônio.



Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área do Imóvel
- F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 7.360.000m²

Valor: R\$7.800.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,06

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 4.940.000m²

Valor: R\$9.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,82

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 3:

FAZENDA 03

Área: 1.040.000m²

Valor: R\$2.150.000,00

Valor por metro quadrado: R\$2,07

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 4:

FAZENDA 04

Área: 14.050.000m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$23.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,64
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 5:
FAZENDA 05
Área: 12.898.600m²
Valor: R\$15.960.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,24
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	1,06	1,50	0,50	0,50	0,40
2	1,82	1,50	0,50	0,50	0,68
3	2,07	1,50	0,50	0,50	0,78
4	1,64	1,50	0,50	0,50	0,61
5	1,24	1,50	0,50	0,50	0,46

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 0,59$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 0,16$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 5 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,65$

Amostra 1: $d = |0,40 - 0,59| / 0,16 = 1,22 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |0,68 - 0,59| / 0,16 = 0,62 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |0,78 - 0,59| / 0,16 = 1,21 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |0,61 - 0,59| / 0,16 = 0,17 < 1,65$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |0,46 - 0,59| / 0,16 = 0,79 < 1,65$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais,

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 4 $(n-1)$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 0,59 - 1.53 * 0,16/\sqrt{(5 - 1)} = 0,47$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 0,59 + 1.53 * 0,16/\sqrt{(5 - 1)} = 0,71$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,53 a R\$0,65

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,59/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = \text{R\$0,59} \times 69.722.998,04 = \text{R\$41.136.568,84}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$41.136.568,84

FAZENDA CARAIBINHAS - NOVA ROMA – GO - SEM BENFEITORIAS

Área: 19.943.476,56m² - 1.994,3476ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (região)

A experiência de quem entende de patrimônio.



F2: Área do Imóvel
F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
FAZENDA 01
Área: 13.000.000m²
Valor: R\$12.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,92
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 1,00
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 2:
FAZENDA 02
Área: 1.887.600m²
Valor: R\$2.700.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,43
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 43.560.000m²
Valor: R\$40.000.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,92
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 8.250.000m²
Valor: R\$10.800.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1,31
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	0,92	1,50	1,00	0,50	0,69
2	1,43	1,50	0,50	0,50	0,54
3	0,92	1,50	0,50	0,50	0,34
4	1,31	1,50	0,50	0,50	0,49

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

$$\text{Média: } X = \sum(Xi)/n$$
$$X = 0,52$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$$
$$S = 0,14$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$

Amostra 1: $d = |0,69 - 0,52| / 0,14 = 1,23 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |0,54 - 0,52| / 0,14 = 0,14 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |0,34 - 0,52| / 0,14 = 1,20 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |0,49 - 0,52| / 0,14 = 0,18 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 0,52 - 1,64 * 0,14/\sqrt{(4 - 1)} = 0,38$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 0,52 + 1,64 * 0,14/\sqrt{(4 - 1)} = 0,65$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,46 a R\$0,57

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Como sugestão, estamos utilizando o critério da média dos valores dentro do campo de arbítrio: 0,54 (amostra 2); 0,49 (amostra 4).

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,50/m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$0,50 x 19.943.476,56 = R\$9.971.738,28

Valor do imóvel avaliando: R\$9.971.738,28

FAZENDA SERRADÃO – PENALVA – MA - SEM BENFEITORIAS

Área: 4.991.499,93m² - 499,1500ha

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (região)

F2: Área do Imóvel

F3: Aptidão / Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

FAZENDA 01

Área: 7.500.000m²

Valor: R\$10.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$1,33

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 2:

FAZENDA 02

Área: 1.410.000m²

Valor: R\$6.000.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4,26

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50

Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Imóvel 3:
FAZENDA 03
Área: 8.370.000m²
Valor: R\$5.100.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,61
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Imóvel 4:
FAZENDA 04
Área: 7.500.000m²
Valor: R\$2.200.000,00
Valor por metro quadrado: R\$0,29
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do Imóvel : 0,50
Fator de homogeneização Aptidão / Benfeitorias: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1,33	1,50	0,50	0,50	0,50
2	4,26	1,50	0,50	0,50	1,60
3	0,61	1,50	0,50	0,50	0,23
4	0,29	1,50	0,50	0,50	0,11

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 0,61$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 0,68$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,54

Amostra 1: $d = |0,50 - 0,61| / 0,68 = 0,16 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |1,60 - 0,61| / 0,68 = 1,46 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |0,23 - 0,61| / 0,68 = 0,56 < 1,54$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |0,11 - 0,61| / 0,68 = 0,74 < 1,54$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais,

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 $(n-1)$ graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 0,61 - 1.64 * 0,68/\sqrt{(4 - 1)} = -0,03$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 0,61 + 1.64 * 0,68/\sqrt{(4 - 1)} = 1,25$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$0,55 a R\$0,67

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$0,60

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} \times \text{área}$$

$$\text{Valor final} = \text{R\$0,60} \times 4.991.499,93 = \text{R\$2.994.899,95}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$2.994.899,95

FAZENDA FUNDOS E COQUEIRO - TRÊS RANCHOS - GO - SEM BENFEITORIAS

Área: 6.295,25m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A experiência de quem entende de patrimônio.



A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização (região)
F2: Área do terreno
F3: Benfeitorias

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
ÁREA 10
Área: 4.410m²
Valor: R\$85.000,00
Valor por metro quadrado: R\$19,27
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00
Fator de homogeneização Benfeitorias : 1,00

Imóvel 2:
ÁREA 02
Área: 6.620m²
Valor: R\$150.000,00
Valor por metro quadrado: R\$22,66
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50
Fator de homogeneização Benfeitorias : 1,00

Imóvel 3:
ÁREA 03
Área: 6.858m²
Valor: R\$140.000,00
Valor por metro quadrado: R\$20,41
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50
Fator de homogeneização Benfeitorias : 1,00

Imóvel 4:
ÁREA 04
Área: 10.920m²
Valor: R\$130.000,00
Valor por metro quadrado: R\$11,90
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização Benfeitorias : 1,00

Imóvel 5:
ÁREA 05
Área: 11.880m²
Valor: R\$140.000,00
Valor por metro quadrado: R\$11,78

A experiência de quem entende de patrimônio.



Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização Benfeitorias : 1,00

Imóvel 6:
ÁREA 06
Área: 11.250m²
Valor: R\$140.000,00
Valor por metro quadrado: R\$12,44
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 0,50
Fator de homogeneização Benfeitorias : 1,00

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	19,27	1,50	1,00	1,00	28,91
2	22,66	1,50	1,50	1,00	50,98
3	20,41	1,50	1,50	1,00	45,93
4	11,90	1,50	0,50	1,00	8,93
5	11,78	1,50	0,50	1,00	8,84
6	12,44	1,50	0,50	1,00	9,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 25,49$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 19,45$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,73

Amostra 1: $d = |28,91 - 25,49| / 19,45 = 0,18 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 2: $d = |50,98 - 25,49| / 19,45 = 1,31 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 3: $d = |45,93 - 25,49| / 19,45 = 1,05 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 4: $d = |8,93 - 25,49| / 19,45 = 0,85 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 5: $d = |8,84 - 25,49| / 19,45 = 0,86 < 1,73$ (amostra pertinente)
Amostra 6: $d = |9,33 - 25,49| / 19,45 = 0,83 < 1,73$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:
Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.
Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student,

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



para 80% de confiança e 5 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 25,49 - 1.48 * 19,45/\sqrt{(6 - 1)} = 12,61$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 25,49 + 1.48 * 19,45/\sqrt{(6 - 1)} = 38,36$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$22,94 a R\$28,04

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$22,94/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

Valor final = R\$22,94 x 6.295,25 = R\$144.413,03

Valor do imóvel avaliando: R\$144.413,03

IMÓVEIS URBANOS:

TERRENO - LOTEAMENTO SANTA HELENA II - SEM BENFEITORIAS

Área: 370,50m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: Localização

F2: Área do terreno

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
IMÓVEL 01
Área: 300m²
Valor: R\$200.000,00
Valor por metro quadrado: R\$666,67
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Imóvel 2:
IMÓVEL 02
Área: 300m²
Valor: R\$760.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.533,33
Fator de homogeneização Localização: 1,00
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,50

Imóvel 3:
IMÓVEL 03
Área: 243m²
Valor: R\$380.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.563,79
Fator de homogeneização Localização: 1,50
Fator de homogeneização Área do terreno: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	R\$/m² homog.
1	666,67	1,00	1,50	1.000,00
2	2.533,33	1,00	1,50	3.800,00
3	1.563,79	1,50	1,00	2.345,68

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 2.381,89$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 1.400,35$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:
O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.
Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38

Amostra 1: $d = |1.000,00 - 2.381,89| / 1.400,35 = 0,99 < 1.38$ (amostra

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



pertinente)

Amostra 2: $d = |3.800,00 - 2.381,89| / 1.400,35 = 1,01 < 1.38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2.345,68 - 2.381,89| / 1.400,35 = 0,03 < 1.38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.381,89 - 1.89 * 1.400,35/\sqrt{(3 - 1)} = 510,42$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.381,89 + 1.89 * 1.400,35/\sqrt{(3 - 1)} = 4.253,37$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$2.143,70 a R\$2.620,08

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$2.143,70/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = \text{R\$2.143,70} \times 370,50 = \text{R\$ 794.240,85}$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 794.240,85

CASA C/ TERRENO – LOTEAMENTO ALTO DA BOA VISTA – CATALÃO - GO

Área: 432,62m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

A experiência de quem entende de patrimônio.



O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área Construída
- F3: Padrão Construtivo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:
IMÓVEL 01
Área: 300m²
Valor: R\$470.000,00
Valor por metro quadrado: R\$1.566,67
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Construída: 1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,50

Imóvel 2:
IMÓVEL 02
Área: 450m²
Valor: R\$1.100.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.444,44
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Construída: 1,50
Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,50

Imóvel 3:
IMÓVEL 03
Área: 450m²
Valor: R\$1.250.000,00
Valor por metro quadrado: R\$2.777,78
Fator de homogeneização Localização (região): 1,00
Fator de homogeneização Área Construída: 1,50
Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 0,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	1.566,67	1,50	1,00	0,50	1.175,00
2	2.444,44	1,50	1,50	0,50	2.750,00
3	2.777,78	1,00	1,50	0,50	2.083,33

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:
Média: $X = \sum(Xi)/n$

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



$$X = 2.002,78$$

$$\text{Desvio padrão: } S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$$
$$S = 790,58$$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |1.175,00 - 2.002,78| / 790,58 = 1,05 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |2.750,00 - 2.002,78| / 790,58 = 0,95 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |2.083,33 - 2.002,78| / 790,58 = 0,10 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 2.002,78 - 1.89 * 790,58/\sqrt{(3 - 1)} = 946,22$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 2.002,78 + 1.89 * 790,58/\sqrt{(3 - 1)} = 3.059,34$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$1.802,50 a R\$2.203,06

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

. Valor unitário do imóvel avaliando: R\$1.802,50/m²

Resultado final:

$$\text{Valor final} = \text{Valor unitário} \times \text{área}$$

$$\text{Valor final} = R\$1.802,50 \times 432,62 = R\$ 779.797,55$$

Valor do imóvel avaliando: R\$ 779.797,55

A experiência de quem entende de patrimônio.



A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



TERRENO – LOTEAMENTO LAGO DAS MANSÕES SILVA LEÃO – CASA EM CONSTRUÇÃO

Área: 646,67m²

Método empregado:

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

- F1: Localização (região)
- F2: Área Construída
- F3: Padrão Construtivo

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL 01

Área: 300m²

Valor: R\$1.200.000,00

Valor por metro quadrado: R\$4.000,00

Fator de homogeneização Localização (região): 1,50

Fator de homogeneização Área Construída: 1,00

Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 1,50

Imóvel 2:

IMÓVEL 02

Área: 246m²

A experiência de quem entende de patrimônio.



Valor: R\$980.000,00
Valor por metro quadrado: R\$3.980,83
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Construída: 1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 1,00

Imóvel 3:
IMÓVEL 03
Área: 310m²
Valor: R\$1.700.000,00
Valor por metro quadrado: R\$5.483,87
Fator de homogeneização Localização (região): 1,50
Fator de homogeneização Área Construída: 1,00
Fator de homogeneização Padrão Construtivo: 1,50

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m²	F1	F2	F3	R\$/m² homog.
1	4.000,00	1,50	1,00	1,50	9.000,00
2	3.980,83	1,50	1,00	1,00	5.971,24
3	5.483,87	1,50	1,00	1,50	12.338,71

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(Xi)/n$
 $X = 9.103,32$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$
 $S = 3.184,99$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |9.000,00 - 9.103,32| / 3.184,99 = 0,03 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |5.971,24 - 9.103,32| / 3.184,99 = 0,98 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |12.338,71 - 9.103,32| / 3.184,99 = 1,02 < 1,38$ (amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc *$

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



$S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 9.103,32 - 1.89 * 3.184,99/\sqrt{(3 - 1)} = 4.846,79$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 9.103,32 + 1.89 * 3.184,99/\sqrt{(3 - 1)} = 13.359,84$$

Cálculo do campo de arbítrio:

O campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$8.192,98 a R\$10.013,65

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio de acordo com todos os dados levantados e características analisadas durante a avaliação do imóvel.

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$8.192,98/m²

Resultado final:

Valor final = Valor unitário x área

$$\text{Valor final} = \text{R\$}8.192,98 \times 646,67 = \text{R\$} 5.298.154,37$$

Obs.: Trata-se de um imóvel cuja construção ainda não foi finalizada por completo tendo 70% da edificação pronta. Como os dados comparativos na região foram feitos com casas com o mesmo padrão construtivo, porém acabadas cabe uma diminuição de 20% deste valor apontado sendo que o valor final da construção da forma que ela se encontra hoje, na análise da avaliação é de

Valor do imóvel avaliando: R\$5.298.154,37– 20% - R\$ 4.238.523,49



A experiência de quem entende de patrimônio.



RESUMO DOS BENS IMÓVEIS

FAZENDA	Localidade	Matriculas na relação		
MANAH	CATALÃO-GO	12	BENFEITORIAS	R\$ 19.650.216,04
SANTO ANDRÉ	ALVORADA DO NORTE/SITIO D'ABADIA-GO	1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11	BENFEITORIAS	R\$ 154.037.044,54
SANTIAGO	IPAMERI-GO	14-15	BENFEITORIAS	R\$ 45.905.089,34
PARAISO	MONTE DO CARMO/PORTO NACIONAL-TO	16-17-18-27-28-29-35	BENFEITORIAS	R\$ 20.745.126,65
ESTIVA	RIBEIRO GONÇALVEZ-PI	31-32-33-34	BENFEITORIAS	R\$ 7.126.971,33
TAMBIOCÓ	CATALÃO-GO	13	SEM BENFEITORIAS	R\$ 193.242,83
CABA VIDA	NIQUELÂNDIA-GO	19-20-21-22-23	SEM BENFEITORIAS	R\$ 41.136.568,84
CARAIBINHAS	NOVA ROMA-GO	24-25-26	SEM BENFEITORIAS	R\$ 9.971.738,28
SERRADÃO	PENALVA-MA	30	SEM BENFEITORIAS	R\$ 2.994.899,95
FUNDOS E COQUEIROS	TRÊS RANCHOS-GO		SEM BENFEITORIAS	R\$ 144.413,03
TERRENO	LOTEAMENTO SANTA HELENA II		SEM BENFEITORIAS	R\$ 794.240,85
TERRENO	CASA SAMIR		CASA	R\$ 779.797,55
TERRENO	CASA SAMIR EM CONSTRUÇÃO		EM CONSTRUÇÃO	R\$ 4.238.523,49
				R\$ 307.717.872,72

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



CONCLUSÃO

Com base nas visitas in loco nos imóveis rurais e urbanos com levantamento de dados e registros fotográficos, e ainda pelos critérios emanados deste laudo dos bens IMÓVEIS, avaliamos os mesmos em **R\$ 307.717.872,72 (Trezentos e sete milhões, setecentos e dezessete mil, oitocentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos)**, como valor total avaliado.

Goiânia/GO 05 de Outubro de 2023

JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20

Juliana Moraes Rocha Darin
CAU A43251-2

José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS

1 – OBJETIVO E BENS AVALIADOS

O presente laudo visa definir à NÍVEL DE VALORES DE MERCADO, as máquinas, móveis, equipamentos e veículos do Grupo DOK. Define-se como VALOR DE MERCADO, valor equivalente ao preço de possível venda à vista na data do laudo no mercado local, sem utilização de proveitos econômicos de qualquer tipo de aproveitamento diferenciado, que pudesse ser atribuído aos bens avaliados.

2 – BASE LEGAL

Os trabalhos foram executados com base na CPC 27 e ICPC 10 aplicados apenas para os bens citados.

3 – METODOLOGIA E CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO

Os valores de aquisições e depreciações foram obtidos através dos registros contábeis e de Controle Patrimonial da empresa sem efetuar nenhum outro cálculo para chegar ao valor contábil residual.

A metodologia eleita é o *Método Comparativo Direto de Dados de Mercado*, que consiste na pesquisa, de bens semelhantes ou similares, os quais se encontram em oferta no mercado. Esta pesquisa determinará um processo de depreciação, que visa corrigir fatores como, obsolescência tecnológica e / ou econômica, padrão de manutenção (preditiva, preventiva ou corretiva), estado de conservação do bem e idade aparente.

A primeira etapa para a definição dos valores de avaliação é a vistoria que tem como objetivo conhecer e caracterizar o bem coletando os dados técnicos e características e outros fatores relevantes para a formação do valor.

Foram utilizadas cotações através da média dos valores encontrados nas consultas diversas empresas que vendem ou representam as máquinas e equipamentos através de internet e telefonemas. Esses valores correspondem ao preço, em termos de dinheiro, que um bem alcançaria em um mercado aberto e competitivo, sob todas as condições necessárias a uma venda justa, na qual, comprador e vendedor procederiam de forma prudente, com todos os conhecimentos indispensáveis e assumindo que o preço não seria afetado por estímulos indevidos.

Também foram consideradas para obtenção do valor, o estado de conservação e manutenções preventivas, corretivas e preditivas a que são submetidos os bens descritos no presente laudo, e levando em conta esses dados nos possibilita verificar o estado em que os mesmos se encontram.

A experiência de quem entende de patrimônio.



4 - CONCEITO DE DEPRECIAÇÃO

O conceito de depreciação é apresentado no CPC 27 como a alocação sistemática do valor depreciável de um ativo ao longo da sua vida útil econômica para a entidade, corresponde à parcela pertencente ao período do total da diferença entre o valor do custo do ativo (ou outro valor que substitua o custo) menos o valor residual esperado ao final de sua utilização.

Cada componente de um item do ativo imobilizado com custo significativo em relação ao custo total do item deve ser depreciado separadamente. A depreciação é efetuada mesmo quando o valor justo do ativo esteja temporariamente excedendo seu valor contábil e deve ser reconhecida no resultado a menos que seja incluída no valor contábil de outro ativo.

Além da depreciação, é necessária a verificação, pelo menos anualmente, da eventual necessidade de reconhecimento de perda por redução ao valor recuperável do ativo, conforme o Pronunciamento Técnico CPC 01 - Redução ao Valor Recuperável.

O método de depreciação utilizado deve refletir o padrão de consumo, pela entidade, dos benefícios econômicos futuros do ativo a que se refere. O método e as premissas que levam ao cálculo da depreciação precisam ser acompanhados ao longo da vida útil do ativo e provocar os necessários ajustes conforme se registra no Pronunciamento Técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro.

A despesa de depreciação de cada período deve ser reconhecida no resultado a menos que seja incluída no valor contábil de outro ativo. No entanto, por vezes os benefícios econômicos futuros incorporados no ativo são absorvidos para a produção de outros ativos. Nesses casos, a depreciação faz parte do custo de outro ativo, devendo ser incluída no seu valor contábil. Por exemplo, a depreciação de máquinas e equipamentos de produção é incluída nos custos de produção de estoque (ver o Pronunciamento Técnico CPC 16 - Estoques). De forma semelhante, a depreciação de ativos imobilizados usados para atividades de desenvolvimento pode ser incluída no custo de um ativo intangível reconhecido de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 04 - Ativo Intangível.

5 – CONSIDERAÇÕES

Esta avaliação foi elaborada com a finalidade específica definida no tópico “Objetivo”. O uso para outra finalidade, ou data-base diferente da especificada, bem como a extração parcial de dados sem o texto completo, não apresenta confiabilidade.

Consideramos que as informações obtidas junto a terceiros são confiáveis e foram fornecidas de boa-fé.

A experiência de quem entende de patrimônio.



MAQUINÁRIOS

JOÃO VITOR MARTINS DIPE		CPF 707.064.691-78			
CARRETA AGRICOLA	1	2020	JAN	MOD 15000	50.000,00
CARRETA AGRICOLA	1	2020	JAN	TANKER MAGNO INOX 20.000	65.000,00
CARRETA AGRICOLA	1	2021	JAN	TANKER MAGNO INOX 20.000	230.000,00
CARRETA AGRICOLA	1	2021	JAN	TANKER MAGNO INOX 20.000	155.000,00
COLHEITADEIRA	1	2022	JOHN DEERE	S770	2.000.000,00
COLHEITADEIRA	1	2011	JOHN DEERE	9670	700.000,00
DISTRIBUIDOR	1	2022	JOHN DEERE	M4040DN	1.400.000,00
EMBUTIDORA DE GRÃOS	1	2018	MARCHER	IN-100	20.000,00
EMBUTIDORA DE GRÃOS	2	2019	MARCHER	INGRAIN 100	40.000,00
EMBUTIDORA DE GRÃOS	1	2021	MARCHER	INGRAIN 100	37.000,00
EMBUTIDORA DE GRÃOS	1	2021	MARCHER	INGRAIN 100	37.000,00
ESCARIFICADOR	1	2022	STARA	FOX SW 15 HASTES	150.000,00
EXTRATORA DE GRÃOS	1	2018	MARCHER	OUTGRAIN 215	40.000,00
EXTRATORA DE GRÃOS	1	2019	MARCHER	OUTGRAIN 215	40.000,00
EXTRATORA DE SILO BOLSA	1	2020	MARCHER	OUTGRAIN 220	70.000,00
EXTRATORA DE SILO BOLSA	1	2021	MARCHER	OUTGRAIN 215	160.000,00
GRADE ARADORA	1	2022	TATU	CR PESADA 14X34	80.000,00
GRADE ARADORA	1	2019	TATU	GVFM20 34X9 DR 400/60	35.000,00
GRADE ARADORA	1	2022	TATU	INTERMEDIÁRIA C/PNEUS	150.000,00
GRADE ARADORA	1	2022	TATU	14X34	85.000,00
PLAINA AGRICOLA DIANTEIRA	1	2019	STARA	PAD 1000	30.000,00
PLAINA AGRICOLA DIANTEIRA	1	2019	STARA	PAD 2000	35.000,00
PLAINA AGRICOLA DIANTEIRA	1	2021	STARA	PAD 2000	55.000,00
PLAINA HIDRAULICA	2	2020	STARA	STARPLAN 5000	45.000,00
PLANTADEIRA	1	2022	JOHN DEERE	JD 2100 DE 9A26	680.000,00
PLANTADEIRA	1	2022	JOHN DEERE	1100 12 L	350.000,00
PLANTADEIRA	1	2022	JOHN DEERE	1100 12 L	350.000,00
PLANTADEIRA	1	2021	JOHN DEERE	DB40-23LI	830.000,00
PLANTADEIRA	1	2020	JOHN DEERE	1.100	135.000,00
PLANTADEIRA	1	2020	JOHN DEERE	1.100	135.000,00
PLANTADEIRA	1	2022	JOHN DEERE	2.100	650.000,00
PLATAFORMA	1	2022	JOHN DEERE	615C	380.000,00
PLATAFORMA DE CORTE	1	2010	JOHN DEERE	630-30P	70.000,00
PULVERIZADOR	1	2022	JACTO	AUTOMOTRIZ 2030	600.000,00
PULVERIZADOR	1	2007	JACTO	AUTOMOTRIZ UNIPORT 3000/28	150.000,00
PULVERIZADOR	1	2014		AD-18	20.000,00
PULVERIZADOR	1	2021	CASE	PATRIOT 350	1.000.000,00
PULVERIZADOR	1	2021	CASE	CLASSE II SP250 CIH	800.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



PULVERIZADOR	1		JACTO	AUTOMOTRIZ 2030	500.000,00
RECEPTOR	1	2022	JOHN DEERE	STARFIRE 6000	40.000,00
RECOLHEDORA	1	2022	MIAC	MIAC DOU	240.000,00
SEMEADORA	1	2017	STARA	HERCULES 10000	95.000,00
SEMEADORA/ADUBADORA	1	2019	STARA	HERCULES 10000	140.000,00
SEMEADORA/ADUBADORA	1	2020	STARA	PANTHER SM	100.000,00
SEMEADORA/ADUBADORA	1	2020	STARA	HERCULES 10000	175.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	7230J	850.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080E	180.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	6150 M	620.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	6150M	620.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080E	180.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080E	180.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080E	200.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080E	200.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080EN	220.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080EN	220.000,00
TRATOR	1	2018	CASE	PUMA 200	230.000,00
TRATOR	1		NEW ROLAND	TS100 GENESES	15.000,00
TRATOR	1		CASE	PUMA 200	200.000,00
TRATOR	1	2020	JOHN DEERE	7230J	400.000,00
TRATOR	1	2021	JOHN DEERE	6170J	430.000,00
TRATOR	1	2018	JOHN DEERE	8345R	700.000,00
VAGAO FORRAGEIRO	1	2022	IPACOL	VF TM	170.000,00
TOTAL					18.764.000,00
JOSE EDUARDO MARTINS DIPE				CPF 053.757.131-01	
CARRETA AGRÍCOLA BASCULANTE	1	2021			20.000,00
CARRETA AGRÍCOLA GRANELEIRA	1	2020	JAN	15.000 CARBONO	40.000,00
CARRETA AGRÍCOLA GRANELEIRA	1	2020	JAN	40.000	115.000,00
CARRETA AGRÍCOLA GRANELEIRA	1	2020	JAN	KANGURU 40.000	115.000,00
CARRETA BASCULANTE AGRICOLA	1	2021			24.000,00
CARRETA GRANELEIRA	1	2017	JAN	KANGURU	25.000,00
CARRETA TRANSPORTE DE PLATAFORMA	1		JOHN DEERE	DRAPER	25.000,00
CONJUNTO DE IRRIGAÇÃO		2022	TIGRE		2.350.000,00
DISTRIBUIDOR DE FERTILIZANTES	1	2022	CIMAG	CI-1300	15.000,00
DISTRIBUIDOR DE NUTRIENTES	1	2022	JOHN DEERE	DRYBOX	1.400.000,00
EMBUTIDORA DE GRÃOS	2	2020	MARCHER	INGRAIM 100	50.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



ESCARIFICADOR	1	2022	JOHN DEERE	FOX	150.000,00
EXTRATORA DE GRÃOS	1	2020	MARCHER	OUTGRAIN 215	60.000,00
GRADE ARADORA	1	2017	TATU	GVMF	20.000,00
GUICHO	2	2021	SÃO JOSÉ	2.000	50.000,00
PLANTADEIRA	1	2020	JOHN DEERE	JD1100 5 A 13 LINHAS	135.000,00
PLANTADEIRA	1	2017	JOHN DEERE	JD 1100	80.000,00
PLANTADEIRA	1	2020	JOHN DEERE	1100 12 LINHAS	135.000,00
PLANTADEIRA	1	2017	JOHN DEERE	JD 1100	70.000,00
PLANTADEIRA	2		JOHN DEERE	1113 C/ 12 LINHAS	60.000,00
PLANTADEIRA	2	2021	JOHN DEERE	1100 DE 5 A 13 LINHAS	400.000,00
PLANTADEIRA	1	2021	JOHN DEERE	DB40	600.000,00
PLANTADEIRA	1	2021	JOHN DEERE	DB40	850.000,00
PLANTADEIRA ADUBADEIRA ULTRA FLEX	1	2004	TATU	15/13	30.000,00
PULVERIZADOR	1	2019	PATRIOT	350	500.000,00
PULVERIZADOR	1	2017	CASE	CLASSE II SP250	350.000,00
PULVERIZADOR	1	2021	CASE	CLASSE II SP250	800.000,00
PULVERIZADOR AGRÍCOLA	1	2001	JACTO	COLUMBIA AD-18	8.000,00
PULVERIZADOR AGRÍCOLA	1	2013	JACTO	AUTOMOTRIZ UNIPORT 3030	250.000,00
PUVERIZADOR AGRÍCOLA	1	2022	LMC		16.000,00
RABICHO	1	2021		ENGATE TANDEM	3.000,00
ROÇADEIRA ARRASTO	1	2020	INRODA	SP1800	10.000,00
SEMEADORA/ADUBADORA REBOCADORA	1	2021	STARA	HERCULES 15000 INOX	185.000,00
TANDEM	1	2021	JOHN DEERE	1100 2 ENGATES	110.000,00
TRATOR	1	2021	JOHN DEERE	5080E	130.000,00
TRATOR	1	2020	FORD	7.630	30.000,00
TRATOR	1	2021	JOHN DEERE	5080E	140.000,00
TRATOR	1	2021	JOHN DEERE	6150M	400.000,00
TRATOR	1	2021	JOHN DEERE	7230J	480.000,00
TRATOR	2	2022	JOHN DEERE	5080E	350.000,00
TRATOR AGRÍCOLA	1	2002	FORD	6.610	8.000,00
TRATOR AGRÍCOLA DE RODAS	1	2017	CASE	PUMA 230	250.000,00
TRATOR1	1	1976	FORD	4.600	5.000,00
TOTAL					10.844.000,00
SAMIR DE PAULA DIPE				CPF 084.126838-03	
CARRETA DE MADEIRA	1	1999	MANBRINE	COM 4 PNEUS	5.000,00
COLHEITADEIRA DE GRÃOS	1	2013	JOHN DEERE	STS9770	600.000,00
CONJUNTO IRRIGAÇÃO	9	2023	BAUER	PIVO CENTRAL REBOCAVEL LINEAR E LINEAR I	10.000.000,00
EMBTIDORA DE GRÃOS	1	2020			30.000,00
ENSACADEIRA DE GRÃOS	1	2022	MIAC		100.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



EXTRATOR DE GRÃOS	1	2020			50.000,00
GRADE ARADORA	1	1994	TATU	GAPCR 14X32	15.000,00
GRADE INTERMEDIÁRIA	1	2002	CIVEMASA	GAICR 24X24	20.000,00
GRADE NIVELADORA	1	1994	TATU	GNA 48X22	10.000,00
GUINCHO AGRÍCOLA	1	2006			6.000,00
PÁ CARREGADEIRA	1	2022	JOHN DEERE	524R II	680.000,00
PLAINA HIDRAULICA	1	2004	STARA	STARPLAM	8.000,00
PLANTADEIRA	1	2022	TATU	PHP	40.000,00
PLATAFORMA DE CORTE	1	2013	JOHN DEERE	635	250.000,00
PLATAFORMA DE CORTE	1	2013	JOHN DEERE	635	25.000,00
PULVERIZADOR AGRÍCOLA	1	2023	JACTO	AUTOMOTRIZ	950.000,00
SILOBAG	1	2023	IPESA	REFOR 60MTS ESTOQUE	2.500,00
SISTEMA IRRIGAÇÃO	2	2023	BAUER	PIVO CENTRAL REBOCAVEL LINEAR E LINEAR I	1.450.000,00
TANQUE DE ÁGUA	1	1998			15.000,00
TANQUE METAL	1	2004	CEMIG		5.000,00
TANQUE METAL	1	1998	CEMIG		5.000,00
TRATOR	1	1989	FORD	4X2	30.000,00
TRATOR	1	1987	FORD	55X	10.000,00
TRATOR	1	1986	FORD	6610	20.000,00
TRATOR	1	1987	FORD	4600	10.000,00
TRATOR	1	2021	JOHN DEERE	6150	460.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	5080E	180.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE	7200J	840.000,00
TRATOR	1	2022	JOHN DEERE		840.000,00
VAGÃO FORRAGEIRO	1	2022		VF TM 6.0 C/CARREGADOR	170.000,00
VAGÃO FORRAGEIRO	1	2022		COM CARREGADOR INOX	170.000,00
TOTAL					16.996.500,00

TOTAL	46.604.500,00
-------	---------------

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



J. TORRES

VEÍCULOS

JOÃO VITOR MARTINS DIPE	CPF 707.064.691-78				
633580-REB/RANDON SR TQ DI	11-S.REBOQUE	GVK9A71	1990	1990	50.000,00
019102-HONDA/XR 250 TORNADO	04-MOTOCICLETA	MWI5312	2007	2007	11.000,00
304130-FORD/CARGO 1729 L	14-CAMINHÃO	PVG6I83	2014	2014	200.000,00
014920-HONDA/NXR160 BROSS ESDD	04-MOTOCICLETA	RCA0H67	2022	2021	19.000,00
014920-HONDA/NXR160 BROSS ESDD	04-MOTOCICLETA	RCB1G37	2022	2021	19.000,00
320592-VW/9.170 DRC 4X2	14-CAMINHÃO	SCC1A20	2023	2022	300.000,00
222444-FIAT/STRADA FREEDOM 13CD	23-CAMINHONETE	SCL6D20	2023	2022	95.000,00
220529-CHEVROLET/S10 LTZ DD4A	23-CAMINHONETE	SCQ6F13	2023	2022	195.000,00
320585-VW/11.180 DRC 4X2	14-CAMINHÃO	SDB2A30	2023	2022	330.000,00
TOTAL					1.219.000,00
JOSE EDUARDO MARTINS DIPE	CPF 053.757.131-01				
233759-I/TOYOTA HILUX CDSXA4FD	23-CAMINHONETE	GFQ6J07	2022	2022	260.000,00
315591-SCANIA/R 440 A6X4	17-C TRATOR	OVF8I87	2013	2013	280.000,00
014923-HONDA/NXR 160 BROS	04-MOTOCICLETA	PIP4E46	2016	2016	13.000,00
633592-SR/RANDON SR BA	11-S.REBOQUE	QAX8D84	2021	2020	300.000,00
633435-R/RANDON RE DL	10-REBOQUE	QAX8D85	2021	2020	300.000,00
633592-SR/RANDON SR BA	11-S.REBOQUE	QAX8D86	2021	2020	300.000,00
308309-I/RAM 2500 LARAMIE	14-CAMINHÃO	RBN4A10	2020	2020	380.000,00
200315-I/TOYOTA HILUX SWDMDA4MD	25-UTILITARIO	RKV8D94	2022	2022	360.000,00
222444-FIAT/STRADA FREEDOM 13CD	23-CAMINHONETE	SBX8A80	2022	2022	90.000,00
222443-FIAT/STRADA ENDURANCE CS	23-CAMINHONETE	SDB0J10	2022	2022	85.000,00
151261-VW/GOL 1.0L MC4	06-AUTOMOVEL	SDK2A20	2022	2021	53.000,00
TOTAL					2.421.000,00
LEONARDO BARIONE DE SOUZA	CPF 222.560.568-80				
308309-I/RAM 2500 LARAMIE	14-CAMINHÃO	RHZ5D20	2022	2022	420.000,00
014908-HONDA/NXR150 BROS ESD	04-MOTOCICLETA	NFU7A89	2004	2004	7.000,00
014920-HONDA/NXR160 BROSS ESDD	04-MOTOCICLETA	SCE3G96	2023	2022	22.000,00
014920-HONDA/NXR160 BROSS ESDD	04-MOTOCICLETA	SCE3H76	2023	2022	22.000,00
233759-TOYOTA HILUX CDSRXA4FD	23-CAMINHONETE	SCL9I20	2023	2022	265.000,00

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVIL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



155748-HYUNDAI/HB20 10M SENSE	06-AUTOMOVEL	RCB4A40	2021	2020	58.000,00
TOTAL					794.000,00
SAMIR DE PAULA DIPE	CPF 084.126838-03				
340405-SCANIA/T 113 H 4X2 360	17-C TRATOR	AEA6F24	1993	1993	85.000,00
734902-R/ISIDOC CIA 1502	10-REBOQUE	QKM4057	2019	2019	250.000,00
629907 - SR/NOMA SR3E27 CG	11-S.REBOQUE	JYW8632	1999	1999	60.000,00
TOTAL					395.000,00

TOTAL	4.829.000,00
-------	--------------

CONCLUSÃO

Com base nos levantamentos físicos e de estado de conservação observado, e ainda pelos critérios emanados deste laudo, avaliamos o conjunto dos bens móveis (Veículos e maquinários) conforme planilhas, em **R\$ 51.433.500,00 (Cinquenta e um milhões, quatrocentos e trinta e três mil e quinhentos reais)**, para fins de valorização dos bens à nível de mercado.

Goiânia/GO, 05 de Outubro de 2023

JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20

José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CIVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27



RESUMO DO IMOBILIZADO

GRUPO AGRODIPE

Bens	Valor Avaliado
IMÓVEIS RURAIS E URBANOS	307.717.872.72
MAQUINÁRIOS	46.604.500,00
VEÍCULOS	4.829.000,00
TOTAL	359.151.372.72

De acordo com o quadro acima, onde apresentamos o resumo dos bens imóveis e móveis do Grupo, avaliamos os mesmos em **R\$ 359.151.372,72** (Trezentos e cinquenta e nove milhões, cento e cinquenta e um mil, trezentos e setenta e dois reais e setenta e dois centavos)

Goiânia, 05 de outubro de 2023

JOSÉ A DE A TORRES ASSESSORIA EMPRESARIAL
CNPJ 11.391.192/0001-20

José Adeu de Abreu Torres
CRA 1720 - GO

A experiência de quem entende de patrimônio.

Valor: R\$ 274.655.665,46
PROCESSO CÍVEL E DO TRABALHO -> Processo de Conhecimento -> Procedimento de Conhecimento -> Procedimentos Especiais -> Procedimentos Regidos por Outros Códigos, Leis Esparças e Regimento
CATALÃO - UPJ VARAS CÍVEIS - 1ª E 2ª
Usuário: Flavio Cardoso - Data: 16/05/2024 14:39:27