PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

de

(01) Agroplanta Fertilizantes e Inovações Ltda. ("Agroplanta"), pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ/MF nº 48.524.268/0001-59, com endereço na Rodovia Cândido Portinari (SP-334), Km 349,5, Bairro Vila Cruzeiro, CEP 14300-000, Batatais, Estado de São Paulo; **(02)** Christovam Garcia Prado Fernandes, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário produtor rural, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.485.616/0001/01 portador da Cédula de Identidade RG nº 8.971.757 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 863.972.068-15, residente e domiciliado na Rua Senador Feijó, nº 659, bairro Vila Maria, Batatais, Estado de São Paulo; e **(03)** Flávio Garcia Fernandes, brasileiro, divorciado, empresário produtor rural, inscrito no CNPJ/MF nº 21.863.117/0001-68, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.903.337 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 190.658.508-30, residente e domiciliada na Rua Senador Feijó, nº 645, bairro Vila Maria, Batatais, Estado de São Paulo ("Recuperandas" ou "Grupo Agroplanta").

Processo nº 1002395-68.2019.8.26.0070

Batatais - SP, 04 de novembro de 2019.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

ÍNDICE

1. SUMÁRIO EXECUTIVO 4
1.1 DEFINIÇÕES 4
1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO 6
1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS 7
1.2.2 TÍTULOS 7
1.2.3 REFERÊNCIAS 7
1.2.4 DISPOSIÇÕES LEGAIS 7
1.2.5 PRAZOS 7
1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL 7
1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 7
1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 8
1.3.3 NOVAÇÃO 8
2. CONSIDERAÇÕES GERAIS 8
2.1 HISTÓRICO 8
2.2 ESTRUTURA FAMILIAR, SOCIETÁRIA E OPERACIONAL 9
2.3 RAZÕES DA CRISE 10
2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL 11
3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS 12
4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS 13
4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS 13
4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS 13
4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP 17
4.4 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES 17
4.4.1 Data de Vencimento das Parcelas 18
4.4.2 Meios de Pagamento 18
4.4.3 Contas Bancárias dos Credores 18
4.4.3.1 *Datas de Pagamento* *18*
4.4.4 Inclusão, alteração na Classificação ou Valor dos Créditos 19
5. EFEITOS DO PLANO 19
5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO 19

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

5.2 NOVAÇÃO 19
5.3 QUITAÇÃO 19
5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS 19
5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS 20
5.6 DESCUMPRIMENTO DO PLANO 20
5.7 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO 21
5.8 PROTESTOS 21
6. DISPOSIÇÕES GERAIS 21
6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS 21
6.2 ANEXOS 21
6.3 COMUNICAÇÕES 21
6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO 22
6.5 LEI APLICÁVEL 22
6.6 ELEIÇÃO DE FORO 22
ANEXO 4.2 23

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

1. SUMÁRIO EXECUTIVO

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos utilizados em letras maiúsculas, sempre que mencionados no Plano, terão os significados que lhes são atribuídos nesta cláusula. Tais termos serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído.

1.1.1 "Administrador Judicial": significa Laspro Consultores Ltda., representada pelo Dr. Oreste Nestor de Souza Laspro, advogado, com endereço na Rua Major Quedinho, nº. 111, 18º andar, Centro Histórico de São Paulo, São Paulo/SP, endereço eletrônico agroplanta@laspro.com.br, conforme nomeado pelo Juízo da Recuperação Judicial.

1.1.2 "Assembleia-geral de Credores": significa a Assembleia-geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF.

1.1.3 "Aprovação do Plano": significa a aprovação do Plano nos termos do art. 45[1] ou art. 58[2] da LRF, respeitado o disposto nos arts. 55[3] e 56[4] da LRF.

1.1.4 "Créditos": significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido.

1.1.5 "Créditos ME e EPP": significa os Créditos Sujeitos detidos por microempresas ou empresas de pequeno porte, definidos conforme a Lei Complementar nº 123/2006, nos termos do art. 41, inciso IV[5] da LRF.

---

[1] Art. 45. Nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, todas as classes de credores referidas no art. 41 desta Lei deverão aprovar a proposta.

[2] Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma do art. 45 desta Lei.

[3] Art. 55. Qualquer credor poderá manifestar ao juiz sua objeção ao plano de recuperação judicial no prazo de 30 (trinta) dias contado da publicação da relação de credores de que trata o § 2o do art. 7o desta Lei.

[4] Art. 56. Havendo objeção de qualquer credor ao plano de recuperação judicial, o juiz convocará a assembleia-geral de credores para deliberar sobre o plano de recuperação.

[5] Art. 41. (...) IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

1.1.6 "Créditos Quirografários": significa os Créditos Sujeitos previstos no art. 41, inciso III[6] e art. 83, inciso VI[7], da LRF, bem como o saldo dos Créditos Trabalhistas, conforme abaixo definido, que superar 150 salários mínimos.

1.1.7 "Créditos Trabalhistas": significa os Créditos Sujeitos, de natureza trabalhista e/ou acidentária, existentes (vencidos ou vincendos) na data da distribuição do pedido de recuperação judicial, limitados a 150 salários mínimos.

1.1.8 "Créditos Sujeitos": significa os créditos sujeitos aos efeitos da recuperação judicial e ao previsto neste plano, existentes (vencidos ou vincendos) na data do pedido de recuperação judicial, sejam eles líquidos ou ilíquidos na data do pedido de recuperação. Estão compreendidos nos Créditos Sujeitos aqueles por força de decisões judiciais, operações, títulos, contratos, fatos, atos ou quaisquer negócios jurídicos ou relações obrigacionais celebradas ou havidas com as Recuperandas ou pelas Recuperandas até a data do pedido de recuperação judicial, ainda que reconhecido por sentença posterior à data do pedido de recuperação judicial, bem como aqueles que derivam da renúncia expressa ou tácita da garantia fiduciária, em qualquer caso, incluídos ou não na relação de credores.

1.1.9 "Credores": significa as pessoas físicas ou jurídicas titulares de Créditos, que estejam ou não relacionadas na Lista de Credores.

1.1.10 "Credores ME/EPP": significa os credores titulares de Créditos enquadrados como ME e EPP.

1.1.11 "Credores Quirografários": significa os credores titulares de Créditos Quirografários.

1.1.12 "Credores Trabalhistas": significa os credores titulares de Créditos Trabalhistas.

1.1.13 "Credores Sujeitos": significa os credores titulares de Créditos Sujeitos.

---

[6] Art. 41. (...) III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.
[7] Art. 83. (...) VI – créditos quirografários.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

1.1.14 "Data de Homologação": significa a data do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial no Diário de Justiça Eletrônico do Estado de São Paulo.

1.1.15 "Data do Pedido": significa a data em que o pedido de recuperação judicial foi protocolado pelas Recuperandas, ou seja, 01/08/2019.

1.1.18 "Dia Útil": significa para fins deste Plano, que dia útil será qualquer dia da semana, que não seja sábado, domingo ou feriado na cidade de Batatais – SP, ou que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário na referida cidade.

1.1.19 "Juízo da RJ": significa o Juízo da Primeira Vara Cível de Batatais – SP.

1.1.20 "LRF": significa a Lei que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária (Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005).

1.1.21 "Plano de Recuperação Judicial" ou "Plano" ou "PRJ": significa este documento, apresentado pelas Recuperandas em atendimento ao art. 53 da LRF.

1.1.22 "Recuperação Judicial": significa este processo de recuperação judicial autuado sob nº 100239568.2019.8.26.0070, em curso perante a Primeira Vara Cível de Batatais – SP.

1.1.23 "Recuperandas": tem o significado atribuído no preâmbulo deste PRJ.

1.1.24 "Taxa Referencial": significa a taxa calculada com base em amostra constituída das 20 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas. É divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, e para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos deste Plano. Referências a cláusulas ou itens deste Plano referem-se também às respectivas subcláusulas e subitens deste Plano.

1.2.2 TÍTULOS

Os títulos das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar sua interpretação ou o conteúdo de suas previsões.

1.2.3 REFERÊNCIAS

As referências a quaisquer documentos ou instrumentos incluem todos os respectivos aditivos, consolidações, anexos e complementações, exceto se de outra forma expressamente previsto.

Disposições Legais

As referências a disposições legais e leis devem ser interpretadas como referências a essas disposições tais como vigentes nesta data ou em data que seja especificamente determinada pelo contexto.

1.2.4 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados em dias corridos, na forma determinada no art. 132[8] do Código Civil, desprezando-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Quaisquer prazos deste Plano cujo termo final caia em um dia que não seja um Dia Útil serão automaticamente prorrogados para o primeiro Dia Útil subsequente.

1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Nos termos do art. 50[9] da LRF as Recuperandas destacam os seguintes meios de recuperação que serão utilizados para viabilizar a superação de crise econômica e financeira.

1.3.1 REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

[8] Art. 132. Salvo disposição legal ou convencional em contrário, computam-se os prazos, excluído o dia do começo, e incluído o do vencimento.

[9] Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros (...)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

As Recuperandas adotarão novas estratégias de atuação, assim como um novo plano de negócios, podendo definir, dentre outras diretrizes: (i) a reestruturação da área comercial; (ii) as novas práticas de planejamento, programação e controle do plantio e da produção de café, soja e algodão; (iii) a redução de custos e despesas, para melhoria do resultado operacional, conforme descrito na cláusula 3.

1.3.2 REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

É indispensável que as Recuperandas possam, no âmbito da recuperação judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRF e por este Plano, reestruturar as dívidas e equalizar os encargos financeiros contraídos perante os credores concursais. As Recuperandas elaboraram uma forma de pagamento aos Credores Sujeitos e se utilizarão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada um dos credores, conforme previsto na cláusula 4 adiante.

1.3.3 NOVAÇÃO

Este Plano novará todos os Créditos Sujeitos, previstas para serem equalizadas em novos termos, de acordo com as propostas da cláusula 4 adiante. A novação de dívidas, prevista no art. 59[10] da LRF, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano, conforme também está contido na cláusula 5.2. Deste modo, os credores têm plena ciência de que os valores, prazos, termos e/ou condições de satisfação dos seus créditos serão alterados por este Plano, em preferência às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1 HISTÓRICO

As Recuperandas estão no ramo plantio e venda de insumos agrícolas há mais de quatro décadas da região da grande Ribeirão Preto, no estado de São Paulo, além de contarem ainda com áreas produtivas na região de Correntina-BA. Embora a produção se concentre nos locais já mencionados, é fato que as Recuperandas contam com o escoamento e distribuição de seus produtos por todo o território nacional.

[10] Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 da Lei.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Trata-se de um grupo empresarial familiar, formado pela Agroplanta e dois irmãos que se dedicam à empresa e à produção rural, Christovam e Flávio. Um importante segmento explorado pelas Recuperandas é a produção e comercialização de fertilizantes de solo N.P.K, organo mineral, micronutrientes, bem como vasta gama de fertilizantes foliares para nutrição vegetal e microelementos para nutrição animal, fazendo, para tanto, uso das propriedades rurais do Grupo Agroplanta, para desenvolvimento de todos insumos, objeto de pesquisa e desenvolvimento e inovação do grupo. As Recuperandas ainda se dedicam ao plantio e comercialização de café, soja e algodão, bem como pastagens e gado de corte, para tanto fazendo uso dos fertilizantes de solo, foliares, microelementos e demais produtos da Agroplanta.

Nos últimos anos, apesar da crise instalada nas empresas, restará demonstrado neste Plano e no laudo econômico-financeiro em anexo, que o Grupo Agroplanta é plenamente viável e que deve ser preservado em prol da manutenção dos postos de trabalho, da importância para o setor, e do estímulo da economia, os quais representam, inquestionavelmente, os objetivos maiores da LRF.

2.2 ESTRUTURA FAMILIAR, SOCIETÁRIA E OPERACIONAL

Para todos os efeitos, vínculo societário e familiar representam os esforços que são empenhados em comum para a salvaguarda de toda a organização, na qual cada parte desempenha um papel, que, em conjunto, é orquestrado para a consecução dos objetivos do grupo.

Os produtores rurais Christovam Prado Garcia Fernandes e Flávio Garcia Fernandes há muitos dedicam-se em conjunto à atividade rural. Dessa atividade surgiu a ideia da criação da Agroplanta Indústrias Químicas Ltda, nomenclatura utilizada antigamente pela Recuperanda.

Do ponto de vista societário, a Agroplanta Fertilizantes e Inovações Ltda. é uma sociedade empresária constituída na forma de uma sociedade limitada, ao passo que Christovam Garcia Prado Fernandes e Flávio Garcia Fernandes são produtores rurais devidamente registrados como empresários na Junta Comercial.

O Grupo Agroplanta tem como estratégia para pagamento de seus credores, superação da crise e continuidade das atividades a manutenção da atuação em conjunto.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

2.3 RAZÕES DA CRISE

As razões que culminaram na crise experimentada pelas Recuperandas são os eventos que impactaram diretamente no fluxo de caixa, com origem tanto externa quanto interna, conforme pormenorizadamente exposto na petição inicial da Recuperação Judicial.

Talvez a maior razão da crise seja a captação de recursos pelos Requerentes perante o hoje falido Banco BVA. Isso porque, conforme hoje é alvo de inúmeras ações judiciais, referida instituição financeira menoscabava a regulamentação bancária e tinha como prática a cobrança de comissões, taxas e encargos ilegais..

Dentre tais ilegalidades, aquela que mais prejudicou o caixa das Recuperandas foi a denominada "comissão de estruturação", valores expressivos simplesmente apropriados pelo Banco a título de conceder o empréstimo.

Para se ter uma ideia do prejuízo, de R$ 29 milhões tomados em empréstimos pelas Recuperandas em 2010, mais de R$ 8 milhões foi descontado da conta bancária da Agroplanta a título da referida comissão. Somadas a outras taxas e encargos, o valor de comissões, taxas de estruturação e outros serviços "casados" impostos pelo Banco BVA chegou ao montante de 27% do originalmente contratado.

Assim como inúmeras outras empresas que contrataram com o BVA e outros bancos de pequeno porte hoje falidos – Prosper e Cruzeiro do Sul por exemplo – criou-se uma dívida impagável e que tem como garantia relevantes ativos dos Requerentes, necessários ao seu soerguimento.

No final das contas, do endividamento contratado de R$ 29 milhões foi liberado apenas R$ 21 milhões e atualmente supostos titulares dessas dívidas cobram quantias estratosféricas da empresa, o que vem inviabilizando a sua atuação no mercado, colocando em risco as suas atividades, empregos, fornecedores e clientes que dependem da sua atuação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Outra grande parte do endividamento decorre de uma operação que, embora empresarialmente acertada, ainda não rendeu os frutos esperados pelos Requerentes.

Com efeito, a fim de solucionar seu problema de caixa e patrimonial, a Agroplanta, em 2018, adquiriu relevantes carteiras de direitos creditórios detidos por terceiros em face da União Como é comum, adquiriu crédito com desconto aguardando o recebimento integral de um credor solvente, a União.

No entanto, em razão da demora inerente aos processos judiciais contra a Fazenda Pública e recebimento via precatório, o dinheiro não entrou no caixa da Agroplanta no tempo esperado.

Ademais, sabe-se que, em que pese a sua importância no mercado nacional, o agronegócio brasileiro não vive seu melhor momento. O cenário nacional foi abalado pela crise política de 2016, que gerou uma grave crise econômica, afetando diretamente o setor agrícola. Somando-se a isso, houve perda na produção devido as variações climáticas que afetaram diretamente as áreas de produção agrícola das Recuperandas, especialmente as lavouras de café, algumas agrícolas brasileiras, e consequentemente o setor de insumos agrícolas.

2.4 VIABILIDADE ECONÔMICA E OPERACIONAL

Muito provavelmente, vários desses motivos que hoje geram elevada insegurança, tendem a uma estabilização dentro dos próximos meses, especialmente com a definição no cenário político. Por conta disso, as Recuperandas entendem e confiam que o negócio poderá a atingir os números que historicamente atingiu, implicando em uma célere e ágil retomada econômico-financeira.

Em que pese estarem atravessando um indesejado momento de dificuldades financeiras, a atual situação é temporária e passageira. As Recuperandas possuem todas as condições necessárias para reverter a situação de dificuldade e retomar o crescimento, diante da importância econômica. O grupo é são viável e rentável. Além disso, são inquestionavelmente fontes de geração de empregos diretos e indiretos e de tributos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Ademais, a viabilidade do Plano e das medidas nele previstas para a recuperação das empresas é atestada e confirmada pelos laudos, nos termos do art. 53, incisos II e III[11], da LFR. Não obstante, o modelo de negócios que as Recuperandas pretendem desenvolver para permitir o equacionamento das obrigações, com as expectativas de geração de caixa futuras, encontram-se descritos de forma clara e objetiva no laudo de viabilidade econômico-financeiro anexo.

3. REESTRUTURAÇÃO DO PLANO DE NEGÓCIOS

O Plano visa permitir que as Recuperandas (i) adotem as medidas necessárias para a reestruturação da estrutura; (ii) preservem a manutenção de empregos, diretos e indiretos, após as adequações necessárias, e os direitos dos Credores (tal como novados na forma deste Plano), sempre com o objetivo de permitir o soerguimento e a superação da atual crise econômico-financeira; e (iii) continuem a produzir produtos de excelência, como têm feito desde o início das atividades. A reestruturação do plano de negócios visa:

Reestruturação da área comercial: um reorganizado setor comercial será implementado. Dessa forma, se pretende realizar: (i) a aplicação de metas; (ii) a correção dos preços de venda; (iii) a melhoria dos prazos de entrega; e (iv) a reformulação do mix de produtos.

Novas práticas de planejamento, programação e controle da produção: as novas práticas no processo de PPCP visam a redução de estoques, a melhoria da eficiência e, principalmente, a pontualidade na entrega dos produtos. Para isso, o que se almeja implementar: (i) a programação e o controle da produção; (ii) a manutenção preventiva dos equipamentos; (iii) a revisão dos processos.

Implementação de comitês e implantação de novos controles: para acompanhar o desempenho das operações e mitigar riscos de perdas, as Recuperandas estão implantando novas rotinas, comitês e ferramentas de gestão.

---

[11]Art. 53. (...)

II – Demonstração de sua viabilidade econômica; e
III – Laudo econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos do devedor, subscrito por profissional legalmente habilitado ou empresa especializada.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Redução de custos e despesas: para reduzir os custos fixos e variáveis, foram definidas medidas de redução de custos e despesas operacionais. O objetivo foi aplicar metas de redução, para buscar, principalmente, a redução de custos fixos para melhoria do resultado operacional e para evitar gastos desnecessários e desperdícios.

4. REESTRUTURAÇÃO DOS CRÉDITOS CONCURSAIS

Para que as Recuperandas possam alcançar o almejado soerguimento financeiro e operacional, é indispensável a reestruturação dos Créditos Sujeitos, que ocorrerá, essencialmente, por meio da concessão de prazos e condições especiais de pagamento para as obrigações, vencidas e vincendas, e equalização dos encargos financeiros, nos termos das subcláusulas a seguir.

4.1 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS TRABALHISTAS

Os Créditos Trabalhistas serão integralmente pagos em até 12 (doze) meses após a Data de Homologação, limitados a 150 salários mínimos. Eventual saldo remanescente será pago nos termos da cláusula 4.3.

Os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à Data do Pedido serão pagos em até 30 (trinta) dias após a Data de Homologação, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, nos termos do art. 54, parágrafo único, da LRF.

4.2 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Os Créditos Quirografários serão pagos da seguinte maneira:

(i) <u>Opção A: Pagamento parcelado</u>

<u>Desconto:</u> 80% (oitenta por cento).

<u>Carência:</u> 48 (quarenta e oito) meses a partir da Data de Homologação.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Amortização: 16 (dezesseis) parcelas anuais. Nos primeiros 8 (oito) anos será amortizado 15% do valor do principal dos Créditos Sujeitos. A partir do nono ano, serão amortizados os 85% remanescentes acrescidos de juros, de forma linear.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos conforme previsto acima. Os juros serão calculados pelo sistema de juros simples.

(ii) Opção B: Dação em pagamento

Desconto: 70% (setenta por cento).

Dação em pagamento: Caso opte por esta opção o Credor receberá o equivalente ao seu crédito reestruturado por meio de dação em pagamento de cotas de fundo de investimento em direitos creditórios ("FIDC"), no prazo de até 90 dias da Data de Homologação O FIDC é, nos termos dos arts. 1.368-C e seguintes do Código Civil, uma comunhão de recursos, constituído sob a forma de é um condomínio aberto, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

O FIDC tem como ativos direitos creditórios devidos pela União Federal. Referidos direitos creditórios foram adquiridos pela Agroplanta nos termos das escrituras públicas de cessão de direitos creditórios constantes às fls. 78 a 88 dos autos da recuperação judicial e constantes do Anexo 4.2 deste PRJ ("Direitos Creditórios"). Os Direitos Creditórios têm origem em honorários advocatícios relacionados à ação judicial nº 90.00.01943-5 movida pela Companhia Agroindustrial Nossa Senhora do Carmo e honorários de perito judicial do ativo relacionado à ação judicial nº 89.0008101-2, movida pela Companhia Paraíso, ambas perante o Tribunal Regional Federal da 2ª Região. As duas ações dizem respeito à indenização de prejuízos diretos e indiretos sofridos pela fixação de preços, com base na Lei nº 4.870/65, e por meio do extinto Instituto do Açúcar e Álcool (IAA), de responsabilidade da União. Houve divergência entre os valores alcançados pelos estudos da Fundação Getúlio Vargas (FGV) e os valores pagos pela União Federal, dando origem à tese jurídica amplamente aceita de indenização, pela União Federal, pelos sofridos em decorrência da fixação de preço dos produtos abaixo dos custos indicados pela FGV. Tal indenização é a base dos Direitos Creditórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

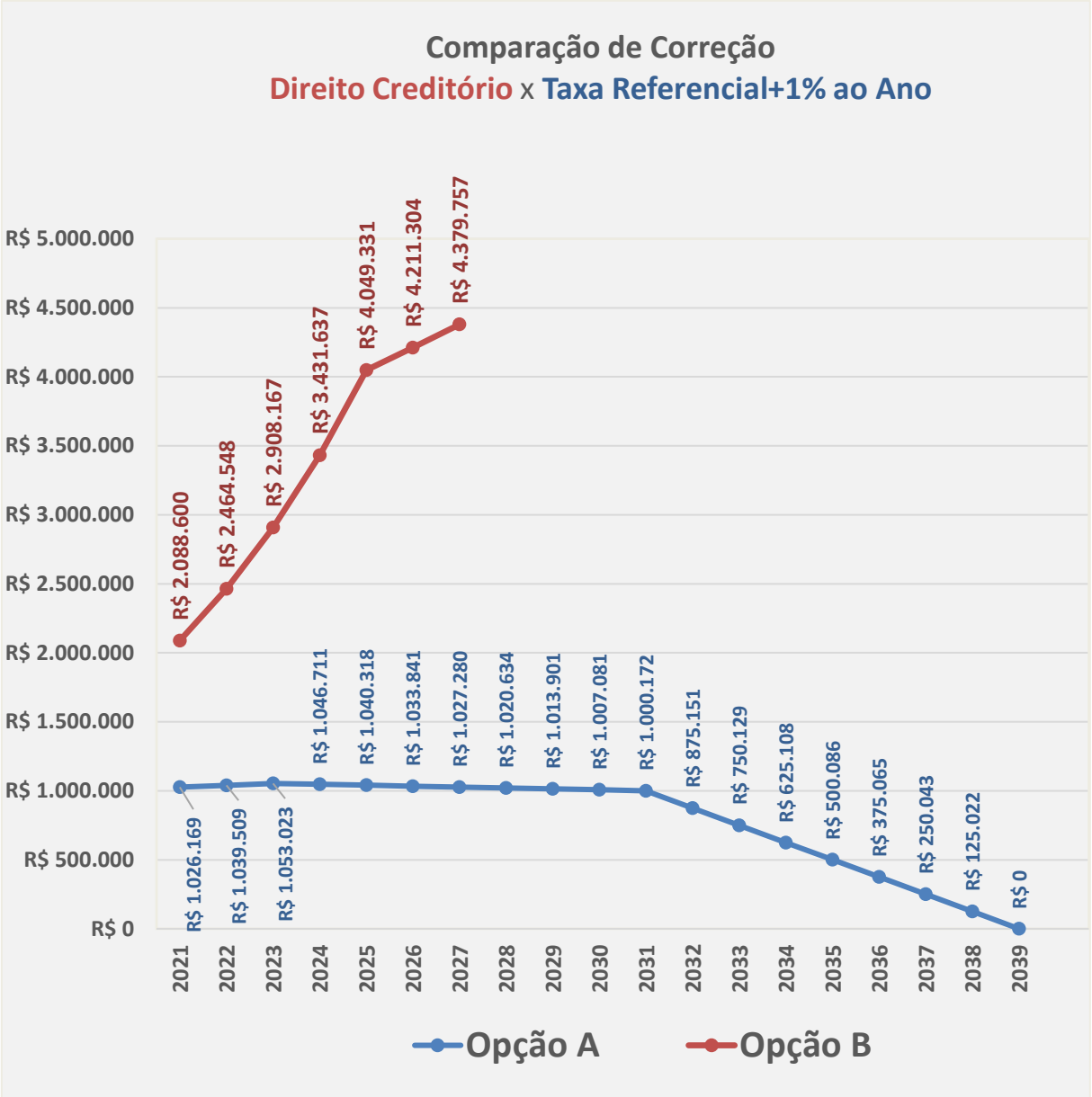
Do ponto de vista da estrutura de capital, o FIDC está autorizado a emitir cotas de uma única classe e possui condomínio aberto, sendo o pagamento realizado até o primeiro dia subsequente à solicitação (D+1), sendo que as cotas não estão sujeitas a qualquer carência para efeito de resgate, em cessão dos Direitos Creditórios e/ou em reais (caso ocorra emissão do precatório e seu respectivo pagamento pela União Federal).

Os Direitos Creditórios, por sua natureza e em razão das decisões judiciais que os lastreiam, são remunerados por juros de 12% ao ano e multa indenizatória de 6%. Quando da expedição do respectivo precatório, os Direitos Creditórios serão pagos em até um ano e serão remunerados por IPCA + 0,5 ao mês. A estimativa das Recuperandas e assessores envolvidos nos processos judiciais que originaram os Direitos Creditórios é que os respectivos precatórios serão expedidos entre 2025 e 2026. Considerando que os Direitos Creditórios tem natureza alimentar, é possível que o pagamento ocorra antes.

Abaixo consta a projeção de remuneração e pagamento dos Direitos Creditórios, considerando, a título de ilustração e exemplificação, um cenário hipotético de Credor que tenha crédito de R$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e opte por esta forma de pagamento:

Ano	Crédito reestruturado parcelado	Correção						Projeção de correção e pagamento
		Juros Judicial		Multa Indenizatória		IPCA-E		
2020	R$ 1.500.000	12,00%	R$ 180.000	6,00%	R$ 90.000	0,00%	R$ -	R$ 1.770.000
2021	R$ 1.770.000	12,00%	R$ 212.400	6,00%	R$ 106.200	0,00%	R$ -	R$ 2.088.600
2022	R$ 2.088.600	12,00%	R$ 250.632	6,00%	R$ 125.316	0,00%	R$ -	R$ 2.464.548
2023	R$ 2.464.548	12,00%	R$ 295.746	6,00%	R$ 147.873	0,00%	R$ -	R$ 2.908.167
2024	R$ 2.908.167	12,00%	R$ 348.980	6,00%	R$ 174.490	0,00%	R$ -	R$ 3.431.637
2025	R$ 3.431.637	12,00%	R$ 411.796	6,00%	R$ 205.898	0,00%	R$ -	R$ 4.049.331
2026	R$ 4.049.331	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	4,00%	R$ 161.973	R$ 4.211.304
2027	R$ 4.211.304	0,00%	R$ -	0,00%	R$ -	4,00%	R$ 168.452	**R$ 4.379.757**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.



As Recuperandas arcarão com todos os custos de estruturação do FIDC em benefício dos Credores, bem como de administração e custódia.

Os Credores que desejarem aderir a esta forma de pagamento e não desejarem ou puderem ser detentores das cotas do FIDC poderão nomear a Agroplanta como depositária das cotas, caso em que a Agroplanta, em qualquer evento de liquidez do FIDC, resgatará as cotas e destinará o valor ao respectivo Credor.

O efetivo recebimento de qualquer valor relativo às cotas do FIDC está sujeito aos riscos processuais existentes e condicionado ao efetivo recebimento pelo FIDC de valores relativos aos Direitos Creditórios.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

(iii) Opção C: Pagamento à vista

Quitação do crédito: Nesta modalidade o credor receberá seu crédito em até 180 dias, limitado ao valor máximo de R$ 10.000,00 (dez mil reais), havendo quitação do saldo remanescente.

4.3 PAGAMENTO DOS CRÉDITOS ME E EPP

(i) Opção A:

Desconto: 70% (setenta por cento).

Carência: 48 (quarenta e oito) meses a partir da Data de Homologação.

Amortização: 15 (quinze) parcelas anuais. Nos primeiros 7 (sete) anos será amortizado 15% do valor do principal dos Créditos Sujeitos. A partir do oitavo ano, serão amortizados os 85% remanescentes acrescidos de juros, de forma linear.

Correção monetária e juros: Taxa Referencial, acrescidos de juros pré-fixados de 1% (um por cento) ao ano, e que começarão a incidir a partir da Data de Homologação. A atualização monetária e os juros serão acumulados durante o período de carência e serão pagos conforme previsto acima. Os juros serão calculados pelo sistema de juros simples.

(iv) Opção B:

Quitação do crédito: Nesta modalidade o credor receberá seu crédito em até 180 dias, limitado ao valor máximo de R$ 1.000,00 (mil reais), havendo quitação do saldo remanescente.

4.4 DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

As opções de pagamento previstas nas cláusulas 4.2 e 4.3 acima deverão ser escolhidas pelos Credores no prazo máximo de 5 dias contados da data da aprovação do Plano pela assembleia de credores, observada a forma prevista na cláusula 6.3, com envio também para o Administrador Judicial por e-mail: agroplanta@laspro.com.br. Os Credores que não se

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

manifestarem no referido prazo serão alocados para a Opção A de pagamento das respectivas classes.

As Recuperandas pagarão os créditos na forma deste Plano. As disposições a seguir aplicar-se-ão a todos os credores das Recuperandas, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

4.4.1 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento de parcelas previstas neste Plano terão como base de início a Data de Homologação.

4.4.2 MEIOS DE PAGAMENTO

Os Créditos serão pagos aos Credores por meio da transferência direta de recursos à conta bancária do respectivo Credor, por meio de documento de ordem de crédito (DOC) ou de transferência eletrônica disponível (TED). O comprovante do valor creditado a cada Credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

4.4.3 CONTAS BANCÁRIAS DOS CREDORES

Os credores devem informar suas respectivas contas bancárias para esse fim, mediante comunicação eletrônica endereçada as Recuperandas, nos termos da cláusula 6.3.

Os pagamentos que não forem realizados em razão de omissão do Credor em informar seus dados bancários, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência da data do primeiro pagamento previsto, não serão considerados como um evento de descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros, multas ou quaisquer encargos moratórios caso qualquer pagamento deixe de ser realizado em razão da omissão do Credor em informar tempestivamente seus dados bancários.

4.4.3.1 *Datas de Pagamento*

Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base o dia da Data de Homologação. Na hipótese de qualquer pagamento deste Plano estar previsto para ser realizado em um dia que não seja considerado Dia Útil, o referido pagamento deverá ser realizado, conforme o caso, imediatamente no próximo Dia Útil.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

4.4.4 INCLUSÃO, ALTERAÇÃO NA CLASSIFICAÇÃO OU VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de se verificar eventual alteração na classificação ou valor de qualquer Crédito decorrente de decisão judicial transitada em julgado ou acordo entre as partes, a classificação ou o valor alterado do Crédito será pago na forma prevista neste Plano, a partir do trânsito em julgado da decisão judicial ou da celebração do acordo entre as partes. Neste caso, as regras de pagamento do valor alterado de tais Créditos, notadamente quanto à incidência de correção monetária e eventuais juros, passarão a ser aplicáveis apenas a partir do referido trânsito em julgado ou da data da celebração do acordo entre as partes.

Se houver inclusão de qualquer Crédito Sujeito após a Data de Homologação, os períodos de carência serão contados a partir da data do trânsito em julgado da decisão que reconheceu o crédito.

5. EFEITOS DO PLANO

5.1 VINCULAÇÃO DO PLANO

As disposições deste Plano vinculam as Recuperandas e os Credores, e os respectivos cessionários e sucessores, a partir da Data de Homologação.

5.2 NOVAÇÃO

Este Plano acarretará a novação dos créditos concursais anteriores ao pedido, conforme a previsão contida no art. 59 da LRF e obrigam as Recuperandas e todos os Credores sujeitos, ficando extintas a totalidade das garantias.

5.3 QUITAÇÃO

Os pagamentos realizados na forma estabelecida neste Plano acarretarão, de forma automática e independentemente de qualquer formalidade adicional, ampla, geral e irrestrita quitação de todos os créditos de qualquer tipo e natureza contra as Recuperandas, inclusive juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações.

5.4 RECONSTITUIÇÃO DE DIREITOS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Na hipótese de convolação da Recuperação Judicial em falência, no prazo de supervisão estabelecido no art. 61[12] da LRF, os Credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da Recuperação Judicial, observado o disposto nos arts. 61, § 2º[13], e 74[14] da LRF.

5.5 RATIFICAÇÃO DE ATOS

A aprovação deste Plano representará a concordância e ratificação das Recuperandas e dos Credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas no curso da Recuperação Judicial, incluindo, mas não se limitando a todos os atos e todas as ações necessárias para integral implementação e consumação deste Plano e da Recuperação Judicial, cujos atos ficam expressamente autorizados, validados e ratificados para todos os fins de direito, inclusive e especialmente dos arts. 66[15], 74 e 131[16] da LRF.

5.6 DESCUMPRIMENTO DO PLANO

Para fins deste Plano, nos termos do art. 190 do Código de Processo Civil, estará efetivamente caracterizado seu descumprimento caso as Recuperandas, após o recebimento de notificação enviada por parte prejudicada em decorrência de descumprimento de alguma obrigação do Plano, não sanem referido descumprimento no prazo de até 60 (sessenta) dias contado do recebimento da notificação. Nesse caso de não saneamento, as Recuperandas deverão requerer ao Juízo, no prazo de 3 (três) Dias Úteis, a convocação de Assembleia-geral de Credores, no prazo de 30 (trinta) dias, com a finalidade de deliberar acerca da medida mais adequada para sanar o descumprimento.

---

[12] Art. 61. Proferida a decisão prevista no art. 58 desta Lei, o devedor permanecerá em recuperação judicial até que se cumpram todas as obrigações previstas no plano que se vencerem até 2 (dois) anos depois da concessão da recuperação judicial.

[13] Art. 61. (...) § 2o Decretada a falência, os credores terão reconstituídos seus direitos e garantias nas condições originalmente contratadas, deduzidos os valores eventualmente pagos e ressalvados os atos validamente praticados no âmbito da recuperação judicial.

[14] Art. 74. Na convolação da recuperação em falência, os atos de administração, endividamento, oneração ou alienação praticados durante a recuperação judicial presumem-se válidos, desde que realizados na forma desta Lei.

[15] Art. 66. Após a distribuição do pedido de recuperação judicial, o devedor não poderá alienar ou onerar bens ou direitos de seu ativo permanente, salvo evidente utilidade reconhecida pelo juiz, depois de ouvido o Comitê, com exceção daqueles previamente relacionados no plano de recuperação judicial.

[16] Art. 131. Nenhum dos atos referidos nos incisos I a III e VI do art. 129 desta Lei que tenham sido previstos e realizados na forma definida no plano de recuperação judicial será declarado ineficaz ou revogado.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

5.7 ADITAMENTOS, ALTERAÇÕES OU MODIFICAÇÕES DO PLANO

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano podem ser propostos a qualquer tempo após a Data de Homologação, desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam aceitos pelas Recuperandas e aprovadas pela Assembleia-geral de Credores, nos termos da LRF. Aditamentos posteriores ao Plano, desde que aprovados nos termos da LRF, obrigam todos os Credores a ele sujeitos, independentemente da expressa concordância destes com aditamentos posteriores. Para fins de cômputo, os Créditos deverão ser atualizados na forma deste Plano e descontados dos valores já pagos a qualquer título em favor dos Credores.

5.8 PROTESTOS

A aprovação deste Plano implicará: (i) a extinção de qualquer protesto efetuado por qualquer Credor em relação a Créditos Sujeitos; e (ii) a exclusão do registo e/ou apontamento no nome de qualquer das Recuperandas nos órgãos de proteção ao crédito.

6. DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1 CONTRATOS EXISTENTES E CONFLITOS

Na hipótese de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas nos instrumentos contratuais anteriores à data de assinatura deste Plano, o Plano prevalecerá.

6.2 ANEXOS

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

6.3 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, e outras comunicações às Recuperandas, requeridas ou permitidas por este Plano, inclusive o que se refere a informação das contas bancárias, conforme cláusula 4.4.3, e escolha da opção de pagamento, conforme cláusula 4.4, para serem eficazes, deverão ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas por e-mail e, cumulativamente, por carta com AR. Todas as comunicações devem ser endereçadas da seguinte forma, exceto se de outra forma expressamente prevista neste Plano, ou, ainda, de outra forma que venha a ser informada pelas Recuperandas aos Credores:

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

Rodovia Cândido Portinari (SP-334), Km 349,5, Bairro Vila Cruzeiro, CEP 14300-000, Batatais/SP, Caixa Postal 11

6.4 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz, os demais termos e disposições do Plano devem permanecer válidos e eficazes, salvo se, a critério das Recuperandas, a invalidade parcial do Plano comprometer a capacidade de seu cumprimento, caso em que as Recuperandas poderão requerer a convocação de nova Assembleia-geral de Credores para deliberação de eventual novo Plano ou aditivo ao Plano.

6.5 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, tendo como base sempre a LRF.

6.6 ELEIÇÃO DE FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas pelo Juízo da RJ.

Batatais - SP, 04 de novembro de 2019.

Grupo Agroplanta

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

ANEXO 4.2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54A.

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

RUBRICA

LIVRO-36-N

FOLHA-176

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS que faz a **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, em favor de **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.**, na forma abaixo declarada:

S A I B A M quantos esta Pública Escritura de Transferência de Cessão de Direitos Creditórios, bastante virem que aos vinte e cinco dias do mês de maio do ano de dois mil e dezoito **(25/05/2018),** neste Serviço Distrital de Paiol de Baixo Município e Comarca de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, em Cartório, perante mim PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Tabelião; compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber; de um lado, como **OUTORGANTE CEDENTE**: **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**. inscrita no C.N.P.J/MF. sob nº 00.771.090/0001-14, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Capitão Virgínio de Oliveira Melo nº 74, Bairro Mercês, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná. E neste ato representada pelo sócio e administrador: **JOSÉ ROBERTO RUTKOSKI**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 1.531.712-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 233.301.719-87, residente e domiciliado na Rua Capitão Virgínio de Oliveira Melo nº 74, de passagem por este Distrito. E como prova de representatividade da Empresa ora Outorgante foi apresentada pela mesma a 8ª alteração do Contrato Social e Certidão emitida aos 10/05/2018 pelo 1° Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba – PR, as quais ficam arquivadas nesta Serventia na Pasta nº003, sob nº 144; e de outro lado, como **CESSIONÁRIA**: **CESSIONÁRIA**: **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 48.524.268/0001-59, com sede à Rodovia Cândido Portinari, Km 349, cidade de Batatais, São Paulo, CEP nº14.300-000, representada neste ato por seus sócios:- **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES**, brasileiro, casado, administrador de empresas e industrial, portador da carteira de identidade RG nº. 8.971.757 – SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 863.972.068-15, residente e domiciliado a Rua Senador Feijó, nº659, Vila Maria, Batatais-SP e **FLÁVIO GARCIA FERNANDES**, brasileiro, divorciado, economista e empresário, portador da carteira de identidade RG nº.4.903.337– SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 190.658.508-30, residente e domiciliado a Rua Senador Feijó, nº645, Vila Maria, Batatais-SP; e como prova de representatividade da Empresa foi apresentada a última Alteração do Contrato Social e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial de São Paulo em data de 21/05/2018, declarando ser a última alteração referente a seus atuais representantes, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia na Pasta nº03 sob nº145. Sendo os presentes, aqui de passagem por essa Comarca, identificados pelos documentos apresentados e acima citados, perante mim TABELIÃO, do que dou fé. **DO OBJETO** – Pela presente Escritura e na melhor forma de direito a ora **CEDENTE**, através do seu representante legal, me foi dito o seguinte: Que Conforme Escritura Pública lavrada neste Serviço Distrital em data de 13/09/2017 no Livro

Cartório Settim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:05, sob o número WPAG 00000000000 0000000000000000.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15CA374.

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

Cartório Settim

RUBRICA

LIVRO-36-N

FOLHA-177

28-N Fls. 130 a 133, tornou-se legitima detentora de **R$ 200.000.000,00(duzentos milhões de reais)** dos direitos créditos junto à **UNIÃO FEDERAL**, conforme decisão judicial, com Transito em Julgado, ora na fase de Liquidação de Sentença, de acordo com a Ação **0005239-65.1990.4.02.5101**, que tramita na 10ª Vara da Justiça Federal do Rio de Janeiro, e que foram periciados os direitos creditórios da **COMPANHIA AGRICOLA BAIXA GRANDE** contra a União Federal, cujo valor total, calculado em outubro de 2016, era de **R$ 1.881.537.017,37 (um bilhão, oitocentos e e oitenta e um milhões, quinhentos e trinta e sete mil, dezessete reais e trinta e sete centavos)**; E, assim, na condição de titular dos direitos creditórios cede e transfere parte de seus créditos - **DO VALOR** - Neste ato, cede e transfere, como de fato cedido e transferido o tem, em favor da empresa **CESSIONÁRIA**, **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.**, **tão somente**, **o valor de R$ 11.000.000,00 (onze milhões de reais)**, recebendo, pela cessão e transferência, a título oneroso, percepção de quantia, na ordem de grandeza, condições e modalidade de pagamento fixados por instrumento particular, para todos os fins e produção de efeitos de direitos. **DOS DIREITOS** - Em face da cessão e transferência do crédito, a **CESSIONÁRIA** se investe, automaticamente, no direito de habilitação ao processo, ora em fase de execução de julgado, fazendo jus à percepção dos acréscimos de correção e juros e demais acréscimos legais, que venham a incidir, proporcionalmente, sobre o valor nominal objeto de alienação, na forma computada de acordo com os parâmetros de aplicação determinados no Manual de Cálculos do Conselho Federal de Justiça. A **CEDENTE**, declara que os direitos creditórios objeto de alienação, por força da presente escritura, são patrimonialmente existentes, do ponto de vista da sua disponibilidade, como ativos financeiros, assumindo que não pesam quaisquer ônus e restrições que inviabilizem a satisfação da sua efetividade. A **CESSIONÁRIA**, poderá de imediato habilitar-se e intervir no referido processo de execução, pelas formas previstas em Lei, na proporção dos créditos adquiridos; A **OUTORGADA CESSIONÁRIA**, poderá ceder ou por qualquer forma alienar a terceiros parcial ou integralmente os direitos ora cedidos, sem necessidade de anuência da **CEDENTE**; A **CEDENTE** se compromete, outrossim, por ordem dos seus respectivos representantes legais, a fazer valer a presente escritura como sempre boa, firme e valiosa, inclusive para os fins de prática de todos os atos necessários à sua implementação de efeitos, no que tange ao fornecimento de informações e cópia de documentos que viabilizem esse mister. É concedido à **CESSIONÁRIA** a faculdade de reivindicar diretamente, junto às instâncias envolvidas na *responsabilidade de solvência da obrigação de pagamento, em relação ao débito, objeto* de cobrança judicial, a liquidação de recebimento por outras modalidades, independente da via judicial mediante procedimento de compensação ou por qualquer outro meio de utilização financeira. A **CEDENTE**, se obriga e responde, na forma da lei, pelos prejuizos e lesões de direito a quem derem causa ou motivação jurídica, assim como pela veracidade

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
Telefone: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILLHERME AUGUSTO DE LUNA FRANCA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC00000000000

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

Cartório Settim

RUBRICA

LIVRO-36-N

FOLHA-178

das informações e declarações prestadas no presente instrumento de escritura, cujos termos e condições, são aceitos por ambas as partes, extensivamente aos seus herdeiros e sucessores, por estar conforme ao que nela se contém. **DA CONDUÇÃO DO PROCESSO:** caberá exclusivamente à **CESSIONÁRIA** sobre o crédito cedido, contratar os serviços profissionais às suas expensas. A **CEDENTE**, nos termos do artigo 295 do Código Civil, se responsabiliza pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu. É, ainda, responsabilidade da **CEDENTE**: **a)** Ceder nos termos desta escritura, o ativo financeiro livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, inclusive em relação à terceiros, para utilização pela **CESSIONÁRIA** ou a quem ceder; **b)** Disponibilizar os documentos relativos a ação, assumindo inteira responsabilidade pela legitimidade e procedência de todos os documentos aqui apresentados para efetivação desta Escritura, respondendo por eventuais vícios e irregularidades que neles se contenham. A **CESSIONÁRIA** que declara os ter recebido, conferido 1) Cópias da Identidade e CPF dos representantes legais, para que a **CESSIONÁRIA** utilize, do modo aqui convencionado, o ativo objeto da presente escritura. As partes se comprometem por si, como também, seus sucessores em dar cumprimento aos termos da presente escritura. A **CEDENTE** assume total responsabilidade pelas declarações aqui prestadas referente ao crédito cedido, isentando esta Serventia de quaisquer responsabilidades. Isenta da emissão da D.O.I conforme Instrução Normativa nº 06 de 19-01-1990 da Secretaria da Receita Federal-Ministério da Fazenda. Foi apresentada a Guia do FUNREJUS, sob nº 14000000003633827 quitada nesta data no valor de **R$. 5.480,43** conforme Instrução Normativa 03/06, de 20/03/2006 da Lei nº 12.216 de 15/07/1998, regulamentado pelo Dec. Jud. nº 153/99 de 20/04/1999. Dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme faculta o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, dou fé. O presente instrumento foi anotado sob **nº202/2018** nesta data, no livro de Protocolo Geral nº 002 conforme exige o Provimento nº 157 de 08/10/2008, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Custas VRC 4.972,00= R$959,59. Selo Digital R$ 0,80. Distribuidor R$ 8,70, ISS R$ 47,98, FADEP R$ 47,98 = R$ 1.065,05.(a.a) JOSE ROBERTO RUTKOSKI// CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES// FLÁVIO GARCIA FERNANDES //PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Oficial. TRANSLADA NA MESMA DATA. Está conforme ao original, ao qual me reporto e dou fé. EU_____PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Tabelião, que digitei, Paiol de Baixo 25 de Maio de 2018.

EM TEST° ___ DA VERDADE

Pedro Nelson Pereira Settim
TABELIÃO

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº **DEPMJ.NHkdy.D5FWx** , Controle: **5YFuv.Nf99x**
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
Telefone: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC19326070.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15CA374A.

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

RUBRICA

LIVRO-36-N

FOLHA-144

ESCRITURA PÚBLICA DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS que faz a **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, em favor de **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.**, na forma abaixo declarada:

S A I B A M quantos esta Pública Escritura de Transferência de Cessão de Direitos Creditórios, bastante virem que aos vinte e dois dias do mês de maio do ano de dois mil e dezoito **(22/05/2018),** neste Serviço Distrital de Paiol de Baixo Município e Comarca de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, em Cartório, perante mim PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Tabelião; compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber; de um lado, como **OUTORGANTE CEDENTE**: **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**. inscrita no C.N.P.J/MF. sob nº 00.771.090/0001-14, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Capitão Virgínio de Oliveira Melo nº 74, Bairro Mercês, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná. E neste ato representada pelo sócio e administrador: **JOSÉ ROBERTO RUTKOSKI**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 1.531.712-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 233.301.719-87, residente e domiciliado na Rua Capitão Virginio de Oliveira Melo nº 74, de passagem por este Distrito. E como prova de representatividade da Empresa ora Outorgante foi apresentada pela mesma a 8ª alteração do Contrato Social e Certidão emitida aos 10/05/2018 pelo 1° Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba – PR, as quais ficam arquivadas nesta Serventia na Pasta nº003, sob nº 144; e de outro lado, como **CESSIONÁRIA**: **CESSIONÁRIA**: **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 48.524.268/0001-59, com sede à Rodovia Cândido Portinari, Km 349, cidade de Batatais, São Paulo, CEP nº14.300-000, representada neste ato por seus sócios:- **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES**, brasileiro, casado, administrador de empresas e industrial, portador da carteira de identidade RG nº. 8.971.757 – SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 863.972.068-15, residente e domiciliado a Rua Senador Feijó, nº659, Vila Maria, Batatais-SP e **FLÁVIO GARCIA FERNANDES**, brasileiro, divorciado, economista e empresário, portador da carteira de identidade RG nº.4.903.337– SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 190.658.508-30, residente e domiciliado a Rua Senador Feijó, nº645, Vila Maria, Batatais-SP; e como prova de representatividade da Empresa foi apresentada a última Alteração do Contrato Social e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial de São Paulo em data de 21/05/2018, declarando ser a última alteração referente a seus atuais representantes, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia na Pasta nº03 sob nº145. Sendo os presentes, aqui de passagem por essa Comarca, identificados pelos documentos apresentados e acima citados, perante mim TABELIÃO, do que dou fé. E, pela **CEDENTE**, através dos seus representantes legais, me foi dito o seguinte: Declara ser, de boa-fé e por justo título, legítima detentora dos direitos creditórios, **extraidos da Ação Ordinária de Indenização por Perdas e Danos, objeto**

Cartório Settim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LUNA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 04/12/2019 às 20:05, sob o número WDOC19326070.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15CA34AA.

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

RUBR

Cartório Settim

LIVRO-36-N

FOLHA-145

do processo nº 90.00.01943-5, proposta contra a União Federal, que teve curso perante a 6ª Vara da Justiça Federal de Brasília, Seção Judiciária do Distrito Federal, ensejando a promoção da Execução por Título Judicial, objeto do processo nº 2008.34.00.017969-8. E, assim, na condição de titular dos direitos creditórios, havidos em face da condenação indenizatória, cuja **AUTORA**: **COMPANHIA AGRO INDUSTRIAL NOSSA SENHORA DO CARMO**, cedeu através de contrato pactuado preteritamente para a **REVALE REFLORESTADORA VALE VERDE LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Fazenda Aroeira, s/nº., CEP: 55.636-000, Zona Rural, cidade Cha Grande, estado Pernambuco, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob nº 11.503.935/0001-07, representada naquele ato por seu sócio administrador **JOÃO BASTOS COLAÇO DIAS**, brasileiro, casado, empresário, portador da carteira de identidade RG nº. 715.337 – SSP-PE, inscrito no CPF/MF sob nº. 043.137.984-04, residente e domiciliado à Vila dos Técnicos, casa nº. 06, Fazenda Massayó, s/nº., Zona Rural, CEP 44.903-970, cidade de Juazeiro, estado da Bahia, que por sua vez transferiu **R$ 58.000.000,00 (cinquenta e oito milhões de reais)** em 09 de outubro de 2015 *Conforme Escritura Pública lavrada em data de 09/10/2015 no Livro 095, Fls. 088 no Cartório do 2º Ofício de Notas da Comarca de Coruripe – Estado de Alagoas*, para a **CEDENTE**: **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.771.090/0001-14, sociedade empresária, com sede à Rua Capitão Virgílio de Oliveira Melo, nº 74, Bairro Mercês, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, neste ato representada pelo seu sócio administrador, **JOSÉ ROBERTO RUTKOSKI**, brasileiro, casado, advogado, RG nº 1.531.712-SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob nº 233.301.719-87, residente e domiciliado à Rua Capitão Virgílio de Oliveira Melo, nº 74, Bairro Mercês, na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná; E em 29 de outubro de 2015, cedeu e transferiu, por instrumento particular, como de fato cedido e transferido o tem, em favor da empresa **CESSIONÁRIA** o montante de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), que atualizados até 21 de maio de 2018, conforme laudo de atualização, montam o valor de **R$ 62.434.840,07 (sessenta e dois milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, oitocentos e quarenta reais e sete centavos)**, recebendo, pela cessão e transferência, a título oneroso, percepção de quantia, na ordem de grandeza, condições e modalidade de pagamento fixados por instrumento particular, para todos os fins e produção de efeitos de direitos. Em face da cessão e transferência do crédito, a empresa **CESSIONÁRIA** se investe, automaticamente, no direito de habilitação ao processo, ora em fase de execução de julgado, fazendo jus à percepção dos acréscimos de correção e juros e demais acréscimos legais, que venham a incidir, proporcionalmente, sobre o valor nominal objeto de alienação, na forma computada de acordo com os parâmetros de aplicação determinados no Manual de Cálculos do Conselho Federal de Justiça. A **CEDENTE**, declara que os direitos creditórios objeto de alienação, por força da presente escritura, são patrimonialmente existentes, do ponto de vista da sua disponibilidade, como ativos financeiros, assumindo que não pesam quaisquer

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
Telefone: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILLHERME AUGUSTO DE LUNA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC00000000000

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

RUBRICA
Cartório Settim

LIVRO-36-N FOLHA-146

ônus e restrições que inviabilizem a satisfação da sua efetividade. A empresa **CESSIONÁRIA**, por sua vez, através do seu representante legal, se declara ciente de todos os trâmites e estágio atual do processo, quanto à solvência e efetividade de pagamento do crédito, por parte da União Federal, enquanto devedora da prestação indenizatória reclamada na ação, ora em fase de execução, declarando, outrossim, conhecer o processo em todas as suas peças, inclusive as que se encontram produzidas nas instâncias superiores. As partes, outorgantes e reciprocamente outorgados, se obrigam e respondem, mutuamente, na forma da lei, pela veracidade das informações e declarações prestadas no presente instrumento de escritura, cujos termos e condições, são aceitos por ambas as partes, extensivamente aos seus herdeiros e sucessores, por estar conforme ao que nela se contém. A **CESSIONÁRIA**, poderá de imediato habilitar-se e intervir no referido processo de execução, pelas formas previstas em Lei, na proporção dos créditos adquiridos; A **CESSIONÁRIA**, poderá ceder ou por qualquer forma alienar a terceiros parcial ou integralmente os direitos ora cedidos, sem necessidade de anuência da **CEDENTE** e ainda se compromete, outrossim, por ordem dos seus respectivos representantes legais, a fazer valer a presente escritura como sempre boa, firme e valiosa, inclusive para os fins de prática de todos os atos necessários à sua implementação de efeitos, no que tange ao fornecimento de informações e cópia de documentos que viabilizem esse mister. É concedido à **CESSIONÁRIA** a faculdade de reivindicar diretamente, junto às instâncias envolvidas na responsabilidade de solvência da obrigação de pagamento, em relação ao débito, objeto de cobrança judicial, a liquidação de recebimento por outras modalidades, independente da via judicial mediante procedimento de compensação ou por qualquer outro meio de utilização financeira. **DA CONDUÇÃO DO PROCESSO:** caberá exclusivamente à **CESSIONÁRIA** sobre o crédito cedido, contratar os serviços profissionais às suas expensas. A **CEDENTE**, nos termos do artigo 295 do Código Civil, se responsabiliza pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu. É, ainda, responsabilidade da **CEDENTE**: **a)** Ceder nos termos desta escritura, o ativo financeiro livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, inclusive em relação à terceiros, para utilização pela **CESSIONÁRIA** ou a quem ceder; **b)** Disponibilizar os documentos relativos a ação, assumindo inteira responsabilidade pela legitimidade e procedência de todos os documentos aqui apresentados para efetivação desta Escritura, respondendo civil e criminalmente por eventuais vícios e irregularidades que neles se contenham. A **CESSIONÁRIA** declara os ter recebido, conferido 1) Cópias da Identidade e CPF dos representantes legais da **CEDENTE** para que a **CESSIONÁRIA** utilize, do modo aqui convencionado, o ativo objeto da presente escritura. As partes se comprometem por si, como também, seus sucessores em dar cumprimento aos termos da presente escritura. A **CEDENTE** assume total responsabilidade pelas declarações aqui prestadas referente ao crédito cedido, isentando esta Serventia de quaisquer responsabilidades. Isenta da emissão da D.O.I conforme Instrução Normativa nº 06 de 19-01-1990 da Secretaria da

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
Telefone: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILLHERME AUGUSTO DE LIMA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC19000000000 0.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15C0B14AA.

República Federativa do Brasil

Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

Cartório Settim

RUBRICA

LIVRO-36-N **FOLHA-147**

Receita Federal-Ministério da Fazenda. Foi apresentada a Guia do FUNREJUS, sob nº 14000000003618421 quitada nesta data no valor de **R$. 5.480,43** conforme Instrução Normativa 03/06, de 20/03/2006 da Lei nº 12.216 de 15/07/1998, regulamentado pelo Dec. Jud. nº 153/99 de 20/04/1999. Dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme faculta o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, dou fé. O presente instrumento foi anotado sob **nº189/2018** nesta data, no livro de Protocolo Geral nº 002 conforme exige o Provimento nº 157 de 08/10/2008, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Custas VRC 4.972,00= R$959,59. Selo Digital R$ 0,80. Distribuidor R$ 8,70, ISS R$ 47,98, FADEP R$ 47,98 = R$ 1.065,05.(a.a) JOSE ROBERTO RUTKOSKI// CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES// FLAVIO GARCIA FERNANDES //PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Oficial. TRANSLADA NA MESMA DATA. Esta conforme ao original, ao qual me reporto e dou fé. EU ____PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Tabelião, que digitei, Paiol de Baixo 22 de Maio de 2018.

EM TESTº ___ DA VERDADE

Pedro Nelson Pereira Settim
TABELIÃO

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº **aEPsK.U7DWA.DJdMx** , Controle: **5Yx43.vNrXO**
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
Telefone: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILLHERME AUGUSTO DE LUNA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC19000000000 0.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15CA3FAA.

República Federativa do Brasil

Serviço Distrital de Paiol de Baixo

Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO

Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000

Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR

Fone: (41) 3685-1138

RUBRICA Cartório Settim

LIVRO-36-N

FOLHA-140

ESCRITURA PÚBLICA DE TRANSFERÊNCIA DE CESSÃO DE DIREITOS CREDITÓRIOS que faz: **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA,** em favor de **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.,** na forma abaixo declarada:

S A I B A M quantos esta Pública Escritura de Transferência de Cessão de Direitos Creditórios, bastante virem que aos vinte e dois dias do mês de maio do ano de dois mil e dezoito **(22/05/2018),** neste Serviço Distrital de Paiol de Baixo Município e Comarca de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná, em Cartório, perante mim PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Tabelião; compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber; de um lado, como **OUTORGANTE CEDENTE**: **FIRST CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**. inscrita no C.N.P.J/MF. sob nº 00.771.090/0001-14, pessoa jurídica de direito privado, com sede à Rua Capitão Virgínio de Oliveira Melo nº 74, Bairro Mercês, na cidade de Curitiba, Estado do Paraná. E neste ato representada pelo sócio e administrador: **JOSÉ ROBERTO RUTKOSKI**, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade nº 1.531.712-SSP/PR e inscrito no CPF/MF sob nº 233.301.719-87, residente e domiciliado na Rua Capitão Virgínio de Oliveira Melo nº 74, de passagem por este Distrito. E como prova de representatividade da Empresa ora Outorgante foi apresentada pela mesma a 8ª alteração do Contrato Social e Certidão emitida aos 10/05/2018 pelo 1° Serviço de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas de Curitiba – PR, as quais ficam arquivadas nesta Serventia na Pasta nº003, sob nº 144; e de outro lado, como **CESSIONÁRIA**: **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA.,** pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 48.524.268/0001-59, com sede à Rodovia Cândido Portinari, Km 349, cidade de Batatais, São Paulo, CEP nº14.300-000, representada neste ato por seus sócios:- **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES**, brasileiro, casado, administrador de empresas e industrial, portador da carteira de identidade RG nº. 8.971.757 – SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 863.972.068-15, residente e domiciliado a Rua Senador Feijó, nº659, Vila Maria, Batatais-SP e **FLÁVIO GARCIA FERNANDES**, brasileiro, divorciado, economista e empresário, portador da carteira de identidade RG nº.4.903.337– SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 190.658.508-30, residente e domiciliado a Rua Senador Feijó, nº645, Vila Maria, Batatais-SP; e como prova de representatividade da Empresa foi apresentada a última Alteração do Contrato Social e Certidão Simplificada emitida pela Junta Comercial de São Paulo em data de 21/05/2018, declarando ser a última alteração referente a seus atuais representantes, documentos esses que ficam arquivados nesta Serventia na Pasta nº03 sob nº145.; Os presentes reconhecidos e identificados como os próprios, em face dos documentos apresentados ao Tabelião, que esta subscreve, do que dou fé. **DO OBJETO** – Pela presente Escritura e na melhor forma de direito a ora **OUTORGANTE CEDENTE**, através do seu representante legal, me foi dito o seguinte:

Cartório Settim

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LUNA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC19326070.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15C0374.

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

Cartório Settim

RUBRICA

LIVRO-36-N

FOLHA-141

Declara ser, de boa-fé e por justo título, legítima detentora dos direitos créditos junto à **UNIÃO FEDERAL**, conforme decisão judicial, com Transito em Julgado, ora na fase de Liquidação de Sentença, de acordo com a Ação **0008101-43-1989.4.02.5101**, que tramita na 04ª Vara da Justiça Federal do Rio de Janeiro, e que foram periciados os direitos creditórios da **COMPANHIA AÇUCAREIRA PARAÍSO - em RECUPERAÇÃO JUDICIAL** contra a União Federal, cujo valor total, calculado em junho de 2016, era de **R$ 2.841.819.672,16 (dois bilhões, oitocentos e quarenta e um milhões, oitocentos e dezenove mil, seiscentos e setenta e dois reais e dezesseis centavos)**; E, assim, na condição de titular dos direitos creditórios, amparado pela **LEI Nº 11.101, DE 9 DE FEVEREIRO DE 2005, em seu artigo 50,** Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, **XI** – venda parcial dos bens; dentre outros, cedeu e transferiu parte de seus créditos – DA ORIGEM DO CRÉDITO - A **CRDM CONSULTORES TÉCNICOS EMPRESARIAIS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, regulamente registrada no CNPJ/MF sob nº. 18.770.211/0001-79, com sede na Av. Alfredo Baltazar da Silveira, nº. 193, Recreio dos Bandeirantes, Rio de Janeiro/RJ, Estado do Rio de Janeiro, representada por seu sócio administrador **Celso Roberto Dias Mendes**, separado, CPF nº. 193 740.136.671.72, portador da carteira de identidade nº 04797701-2, IFP-RJ, residente e domiciliado na Rua Barão da Torre nº. 193 445/1308, Ipanema, Cidade do Rio de Janeiro – RJ, recebeu, como forma de pagamento, pelos serviços prestados de perícia contábil e levantamento de todos os dados para apresentar no processo em trâmite, que por sua vez, através de *Escritura Pública lavrada neste Serviço Distrital na data de 10/04/2018 no Livro 36-N, Fls. 018 a 021* cedeu e transferiu **R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)**, para a ora **CEDENTE FIRST**. Neste ato, a **CEDENTE FIRST** Cede e Transfere, como de fato cedido e transferido o tem, em favor da empresa **CESSIONÁRIA**, **AGROPLANTA FERTILIZANTE E INOVAÇÕES LTDA., o valor de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais),** recebendo, pela cessão e transferência, a título oneroso, percepção de quantia, na ordem de grandeza, condições e modalidade de pagamento fixados por instrumento particular, para todos os fins e produção de efeitos de direitos. **DOS DIREITOS** - Em face da cessão e transferência do crédito, a **CESSIONÁRIA** se investe, automaticamente, no direito de habilitação ao processo, ora em fase de execução de julgado, fazendo jus à percepção dos acréscimos de correção e juros e demais acréscimos legais, que venham a incidir, proporcionalmente, sobre o valor nominal objeto de alienação, na forma computada de acordo com os parâmetros de aplicação determinados no Manual de Cálculos do Conselho Federal de Justiça. A **CEDENTE**, declara que os direitos creditórios objeto de alienação, por força da presente escritura, são direitos existentes, **e não faz parte do ativo permanente da cedente**, do ponto de vista da sua disponibilidade, como ativos financeiros, assumindo que não pesam quaisquer

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
TELEFONE: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILLHERME AUGUSTO DE LIMA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC19326070.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15CAB41.

República Federativa do Brasil
Serviço Distrital de Paiol de Baixo
Bel. Pedro Nelson Pereira Settim - TABELIÃO
Rua João Florêncio dos Reis nº 1057 - Bairro Terra Boa - CEP 83440-000
Distrito de Paiol de Baixo - Município de Campina Grande do Sul - PR
Fone: (41) 3685-1138

RUBRICA Pedro Settim

LIVRO-36-N FOLHA-142

ônus, gravames e restrições que inviabilizem a satisfação da sua efetividade. Em face da cessão e transferência do crédito, a empresa **CESSIONÁRIA** se investe, automaticamente, no direito de habilitação ao processo, ora em fase de execução de julgado, fazendo jus à percepção dos acréscimos de correção e juros e demais acréscimos legais, que venham a incidir, proporcionalmente, sobre o valor nominal objeto de alienação, na forma computada de acordo com os parâmetros de aplicação determinados no Manual de Cálculos do Conselho Federal de Justiça. A **CEDENTE**, declara que os direitos creditórios objeto de alienação, por força da presente escritura, são patrimonialmente existentes, do ponto de vista da sua disponibilidade, como ativos financeiros, assumindo que não pesam quaisquer ônus e restrições que inviabilizem a satisfação da sua efetividade. A empresa **CESSIONÁRIA**, por sua vez, através do seu representante legal, se declara ciente de todos os trâmites e estágio atual do processo, quanto à solvência e efetividade de pagamento do crédito, por parte da União Federal, enquanto devedora da prestação indenizatória reclamada na ação, ora em fase de execução, declarando, outrossim, conhecer o processo em todas as suas peças, inclusive as que se encontram produzidas nas instâncias superiores. As partes, outorgantes e reciprocamente outorgados, se obrigam e respondem, mutuamente, na forma da lei, pela veracidade das informações e declarações prestadas no presente instrumento de escritura, cujos termos e condições, são aceitos por ambas as partes, extensivamente aos seus herdeiros e sucessores, por estar conforme ao que nela se contém. A **CESSIONÁRIA**, poderá de imediato habilitar-se e intervir no referido processo de execução, pelas formas previstas em Lei, na proporção dos créditos adquiridos; A **CESSIONÁRIA**, poderá ceder ou por qualquer forma alienar a terceiros parcial ou integralmente os direitos ora cedidos, sem necessidade de anuência da **CEDENTE** e ainda se compromete, outrossim, por ordem dos seus respectivos representantes legais, a fazer valer a presente escritura como sempre boa, firme e valiosa, inclusive para os fins de prática de todos os atos necessários à sua implementação de efeitos, no que tange ao fornecimento de informações e cópia de documentos que viabilizem esse mister. É concedido à **CESSIONÁRIA** a faculdade de reivindicar diretamente, junto às instâncias envolvidas na responsabilidade de solvência da obrigação de pagamento, em relação ao débito, objeto de cobrança judicial, a liquidação de recebimento por outras modalidades, independente da via judicial mediante procedimento de compensação ou por qualquer outro meio de utilização financeira. **DA CONDUÇÃO DO PROCESSO:** caberá exclusivamente à **CESSIONÁRIA** sobre o crédito cedido, contratar os serviços profissionais às suas expensas. A **CEDENTE**, nos termos do artigo 295 do Código Civil, se responsabiliza pela existência do crédito ao tempo em que lhe cedeu. É, ainda, responsabilidade da **CEDENTE**: **a)** Ceder nos termos desta escritura, o ativo financeiro livre e desembaraçado de ônus de qualquer natureza, inclusive em relação à terceiros, para utilização pela **CESSIONÁRIA** ou a quem ceder; **b)** Disponibilizar os documentos

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
Telefone: (041) 3685-1138
MUNICÍPIO E COMARCA DE
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LUNA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDOC19326070.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15C0174.

relativos a ação, assumindo inteira responsabilidade pela legitimidade e procedência de todos os documentos aqui apresentados para efetivação desta Escritura, respondendo civil e criminalmente por eventuais vícios e irregularidades que neles se contenham. A **CESSIONÁRIA** declara os ter recebido, conferido 1) Cópias da Identidade e CPF dos representantes legais da **CEDENTE** para que a **CESSIONÁRIA** utilize, do modo aqui convencionado, o ativo objeto da presente escritura. As partes se comprometem por si, como também, seus sucessores em dar cumprimento aos termos da presente escritura. A **CEDENTE** assume total responsabilidade pelas declarações aqui prestadas referente ao crédito cedido, isentando esta Serventia de quaisquer responsabilidades. Isenta da emissão da D.O.I conforme Instrução Normativa nº 06 de 19-01-1990 da Secretaria da Receita Federal-Ministério da Fazenda. Foi apresentada a Guia do FUNREJUS, sob nº 14000000003618409 quitada nesta data no valor de **R$. 5.480,43** conforme Instrução Normativa 03/06, de 20/03/2006 da Lei nº 12.216 de 15/07/1998, regulamentado pelo Dec. Jud. nº 153/99 de 20/04/1999. Dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme faculta o Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça, deste Estado, dou fé. O presente instrumento foi anotado sob **nº 188/2018** nesta data, no livro de Protocolo Geral nº 002 conforme exige o Provimento nº 157 de 08/10/2008, da Corregedoria Geral de Justiça deste Estado. Custas VRC 4.972,00= R$959,59. Selo Digital R$ 0,80 Distribuidor R$ 8,70, ISS R$ 47,98, FADEP R$ 47,98 = R$ 1.065,05.(a.a) JOSÉ ROBERTO RUTKOSKI// CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES// FLÁVIO GARCIA FERNANDES //PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Oficial. TRANSLADA NA MESMA DATA. Esta conforme ao original, ao qual me reporto e dou fé. EU ___ PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM, Tabelião, que digitei. Paiol de Baixo 22 de Maio de 2018.

EM TESTº ___ DA VERDADE

Pedro Nelson Pereira Settim
TABELIÃO

FUNARPEN - SELO DIGITAL Nº **AEPsK.U7Drs.xEdMx** , Controle: **5YAy3.XpQa6**
Consulte esse selo em http://funarpen.com.br

Cartório Settim
CARTÓRIO DISTRITAL DE PAIOL DE BAIXO
BEL. PEDRO NELSON PEREIRA SETTIM
TITULAR
TELEFONE (041) 3685-1188
MAIS CEP 83440-000
CAMPINA GRANDE DO SUL - PR

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILLHERME AUGUSTO DE LUNA FRANÇA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 04/12/2019 às 20:65, sob o número WDB36G6320049000070.
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 15C0B4A.

Laudo de Avaliação Econômico-Financeira

Grupo Agroplanta.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

Grupo Agroplanta.

Responsável Técnico pelo Laudo:

HCN Consultoria em Gestão

Thais Lobo / Hamilton Nascimento

CRC PR 066803/o-0 / CRC PR 034994/o-0

OUT/2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

Sumário

1. Objetivo 5
Objetivo 6
2.Metodologia utilizada 7
Metodologia Utilizada 8
3. A Empresa 9
3.1 – Breve Histórico 10
3.2 – Informações societárias 11
3.3 – Áreas de atuação 11
4. Recuperação Judicial - Motivos 12
4.1 A origem da crise 13
4.2 - Análise de Swot- Diagnóstico da situação atual 14
5. Organização do Plano de Recuperação 15
5.1 – Plano de Reestruturação 16
5.2 - Quadro dos Credores 17
5.3 – Passivos a negociar 18
5.3.1 – Classe I – Credores Trabalhistas 18
5.3.2 –Classe III – Credores com Demais Quirografários 18
O plano poderá ser pago em três opções: 18
5.3.3 – Classe IV– Credores ME e EPP 19
O plano poderá ser pago em duas opções: 19
6. Estudo Econômico Financeiro 21
6.1 – Segmentos de atuação 22
6.2 – Projeções de fluxo de Caixa 23
6.2.1 – Premissas gerais 23
6.2.1.1 – Projeções das Receitas 23
6.2.1.1.1 – Agroplanta; 23
6.2.1.1.2 – Christovam Garcia; 24
6.2.1.1.3 – Flávio Garcia; 25

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.2.1.2 – Projeções dos Custos e Despesas 25
6.2.1.2.1 – Agroplanta; 25
6.2.1.2.2 – Christovam Garcia; 25
6.2.1.2.3 – Flávio Garcia; 26
6.2.1.3 – Projeções Pagamento Recuperação Judicial 26
6.2.2 – Projeção de Fluxo de Caixa 27
6.2.2.1- Gráficos 29
7. Análise de Viabilidade Econômica 31
7.1- Análises de Viabilidade Econômica 32
8. Meios de Recuperação 33
8.1- Meios de Recuperação 34
9. Conclusão 35
10. Anexos 37
10.1 - Balanço Patrimonial 38
Demonstrações Contábeis apresentadas pela empresa AGROPLANTA, referente o período de 2016 a 2018. 38
10.2 - DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO) 40
10.2.1 – Composição da DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO) 41

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

1. Objetivo

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

Objetivo

Este laudo visa atestar, com base nas informações contidas nas demonstrações contábeis, a situação econômica e financeira atual e analisar os fatores que levaram o **GRUPO AGROPLANTA** a terem tido a necessidade de impetrar, judicialmente**, o PEDIDO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL.**

As proposições que compõem o relatório foram elaboradas por sua direção, tudo de acordo com as disposições contidas na Lei 11.101/05 (Lei de Falências e Recuperação de Empresa - LFRE).

Dentro do Plano referido encontram-se o Balanço e DRE dos últimos anos, projeções de fluxos de caixa e programa de amortização dos credores contidos no corpo deste laudo.

O Pedido do plano de recuperação é para que as empresa possa contribuir com seus resultados para sanar os compromissos assumidos e sua recuperação**,** a situação financeira debilitada que justifica este pleito.

A nossa análise e elaboração de Parecer Técnico visa demonstrar a viabilidade econômica financeira do Plano apresentado e a capacidade de pagamento de todos os credores e a recuperação da saúde financeira da empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

2.Metodologia utilizada

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

Metodologia Utilizada

A metodologia se deu por base nos históricos das demonstrações financeiras e comportamento de mercado. Estas informações levaram a direção a simular um cenário de crescimento contínuo para as empresa, todos integrados e dentro do modelo contábil.

Através das projeções de faturamentos, custos e despesas, bem como, as negociações com seus credores, obtiveram um quadro futuro do comportamento das recuperandas, e assim, pontuar as premissas e procedimentos para a montagem do plano de recuperação judicial.

A metodologia que a HCN utilizou teve o seguinte processamento:

1) Montar Plano;
2) Analisar todo o Plano a ser apresentado principalmente, as suas premissas, pressupostos e números adotados,
3) Análise da coerência e consistência das premissas, pressupostos e números contidos nas projeções financeiras,
4) Compensar Juros Abusivos e Novar as Dívidas;
5) Implantar o Plano;
6) Gerir o novo empreendimento;
7) Gerar margem operacional positiva de caixa;
8) Liquidar as dívidas conforme o Plano;
9) Fazer reserva de caixa para dar solidez econômica e financeira a empresa.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

3. A Empresa

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

3.1 – Breve Histórico

Formada por João Garcia Fernandes, a AGROPLANTA, inicia sua jornada em 1977, decorrente da escassez de assistência técnica e comercialização de insumos ao campestre. Estrou com a produção do fertilizante foliar "PLANTOFOL", considerado líder de venda no período da cultura do café.

Em 1985, o resultado de seu desempenho e habilidade nos negócios possibilitou a construção de sua primeira sede própria, em Batatais/ SP e amplia-se também, o portfolio com a fabricação de fertilizantes sólidos para diversas culturas. A empresa prosperou, ganhou força e confiança no mercado local e velozmente em âmbito nacional.

Os sócios e produtores rurais, CHRISTOVAM e FLÁVIO, além de responsáveis pelo desempenho da recuperanda, instauram uma consonância entre a empresa e a necessidade de seus plantios.

A linha de ascensão nos negócios era contínua e iniciou a produção da linha agrícola de micronutrientes granulados específicos para a adubação de solo, pioneira no Brasil.

Os resultados positivos proporcionaram a aquisição de mais uma sede, e desta vez, especialmente para os fertilizantes granulados, denominada "João Garcia Fernandes", também em Batatais/SP.

No mercado, a recuperanda fornece trabalho e renda nas regiões em que atua. Possui representação em diversos estados do território brasileiro e a confiabilidade do setor. Gera 130 (cento e trinta) empregos diretos e outros 390 (trezentos e noventa) indiretos. Contudo, foi alcançada com as consequências da crise, mas tal situação não fere a importância social e a necessidade de preservação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

das atividades. No intuito de saldar seu endividamento, foi solicitado o pedido de recuperação judicial. O beneplácito legal da recuperação judicial poderá seguir suas atividades com o sucesso de mais de 40 anos de história, possibilitando sua plena reabilitação.

3.2 – Informações societárias

A AGROPLANTA, inscrita no CNPJ sob nº 48.524.268/0001-59, com capital social de R$ 15. 000.000,00 (Quinze milhões de reais), representados por CHRISTOVAM GARCIA DO PRADO FERNANDES e FLAVIO GARCIA FERNANDES.

3.3 – Áreas de atuação

- Fabricação de adubos e fertilizantes, exceto organo-minerais;
- Fabricação de adubos e fertilizantes organo-minerais;
- Fabricação de outros produtos químicos inorgânicos.

.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

4. Recuperação Judicial - Motivos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

4.1 A origem da crise

A crise econômica – financeira da **AGROPLANTA** foi precedida de um período próspero. A instabilidade despontou em 2010, proveniente a cobranças de comissões, taxas e encargos ilegais do então banco, hoje falido, BVA.

Na ocasião a empresa buscava recursos de investimentos em grandes quantias e o banco agia de forma ilícita em exigir taxas abusivas e sem previsão legal. O Estopim para a eclosão da crise foi na captação de 29 milhões onde mais de 27% do montante foi descontado da conta. E assim, trouxe um descompasso no seu fluxo de caixa.

Nos dias atuais a dívida é cobrada pelos supostos titulares em parcelas elevadíssimas, onde compromete a estrutura financeira da empresa. Seus ativos, de relativa importância, estão em garantia mediante essa inestimável obrigação.

Em 2018, os sócios administradores apostaram na aquisição de carteiras de direitos creditórios detidos por terceiros em face da União Federal no intuito de dirimir os problemas de caixa e patrimonial. A decisão do investimento, ao que parece, foi estudada e era coerente em atender o horizonte da empresa, contudo, o dinheiro não entrou no caixa da AGROPLANTA no tempo esperado. Não obstante, tal condição atrela a recuperanda a encargos que devem ser estancados pelo pedido de recuperação judicial.

Em paralelo a tamanha tribulação, o setor do agronegócio, ramo da recuperanda, sofreu grande impacto na saúde financeira. Ocorre que se trata das principais bases da economia no país e não vive sua melhor fase na economia, embora já apresente sinais de crescimento.

Outros fatores como: variações climáticas, perda da produção que afetaram diretamente as lavouras e, consequentemente, o setor de insumos agrícolas contribuíram com a conjuntura.

Investimentos elevados, a redução de faturamento, a falta de capital de giro, oneração de capital de terceiro, e pela repentina redução das linhas de crédito por parte das instituições financeiras consolidaram as dificuldades de honrar os compromissos com as pontualidades firmadas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

No propósito de viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira promovendo a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica, o benefício legal da recuperação judicial, foi a melhor opção encontrada.

4.2 - Análise de Swot- Diagnóstico da situação atual

ANÁLISE DE SWOT

Ambiente interno

Forças

1- Marca consolidada;
2- Conhecimento do segmento;
3- Qualidade no serviço prestado;
4- Mix de produtos;

Fraquezas

1- Custos fixos elevados;
2- Capacidade financeira comprometida;
3- Lucros reduzidos;

Ambiente externo

Oportunidades

1- Confiança na empresa ;
2- Novos Clientes;
3- Formação de novas parcerias;

Ameaças

1- Custos crescentes;
2- Risco de créditos;
3- Riscos climáticos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

5. Organização do Plano de Recuperação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

5.1 – Plano de Reestruturação

Foi desenvolvido pela diretoria da AGROPLANTA um plano de reestruturação financeiro-operacional com o intuito de superar a crise financeira, a manutenção de sua viabilidade no médio/longo prazo e a preservação da sua função social, mantendo a sua condição de entidade geradora de bens, recursos, empregos (diretos e indiretos) e tributos.

Baseou-se nas premissas de reorganização operacional e projeções com estimativas realistas para o fluxo de caixa por um período de 20 anos, onde será pautado mais detalhadamente no decorrer deste laudo.

Abaixo as decisões estratégicas:

- Dilação de prazos das obrigações devidas, com redução linear, negocial de valores devido, meio imprescindível, pela absoluta falta de capital para disponibilização imediata para pagamentos dos créditos, conforme previsto no art. 50, inc. I, da Lei n^0 11.101/2005;

- Modificação dos órgãos administrativos da empresa, com corte nas despesas operacionais, visando agilidade na tomada de decisões, conforme art. 50, inc. IV, da Lei n. 11.101/2005;

- Equalização de encargos financeiros relativos a financiamentos, transação desses valores, conforme se vê no art. 50, incs. IX e XII, da Lei n^0 11.101/2005;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

5.2 - Quadro dos Credores

Lista de credores apresentada pela empresa.

CLASSIFICAÇÃO DOS CREDORES PARA O PLANO			
Classes	CLASSIFICAÇAO DOS CRÉDITOS	VLR DA DÍVIDA A SER NEGOCIADA	AV%
Classe I	Trabalhistas	485.775,84	0,14
Classe III	Quirografários	90.577.961,25	26,41
Classe III	Quirografários Internacionais	1.752.547,77	0,51
Classe III	Quirografários - Christovam Garcia	123.326.752,81	35,95
Classe III	Quirografários - Flávio Garcia	123.379.909,70	35,97
Classe IV	ME/EPP	3.483.998,96	1,02
TOTAL		343.006.946,33	100,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

5.3 – Passivos a negociar

5.3.1 – Classe I – Credores Trabalhistas

O plano prevê pagamento em até 12 meses, contados da publicação da decisão que homologar o PRJ, limitados a 150 salários mínimos. Os Créditos Trabalhistas de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores à data do Pedido serão pagos em até 30 (trinta) dias após a data de homologação, até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, nos termos do art. 54, parágrafo único, da LRF.

5.3.2 –Classe III – Credores com Demais Quirografários

O plano poderá ser pago em três opções:

Opção 1- O plano prevê um deságio de 80% (Oitenta por cento) sobre o total dos créditos. O saldo será pago com carência de juros e principal de 4 (quatro) anos, contados da data de publicação da decisão homologatória do plano. O pagamento ocorrerá em 15 (quinze) anos, sendo nos primeiros 7 (sete) anos 15% (quinze por cento) do principal e a partir do 8º ano linear dos 85% (oitenta e cinco por cento), corrigido pela TR e 1% de Juros a.a.
Opção 2- O plano prevê um deságio de 80% (Oitenta por cento) sobre o total dos créditos. O Saldo será pago em dação dos pagamentos de cotas de um fundo de investimento em direitos creditórios de titularidade da recuperanda.
Opção 3- O plano prevê pagamento de R$ 10.000,00 (Dez mil reais) por credor para pagamento em 180 dias, limitado ao valor do crédito.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

5.3.3 – Classe IV– Credores ME e EPP

O plano poderá ser pago em duas opções:

Opção 1- O plano prevê um deságio de 70% (Setenta por cento) sobre o total dos créditos. O saldo será pago com carência de juros e principal de 4 (quatro) anos, contados da data de publicação da decisão homologatória do plano. O pagamento ocorrerá em 15 (quinze) anos, sendo nos primeiros 7 (sete) anos 15% (quinze por cento) do principal e a partir do 8º ano linear dos 85% (oitenta e cinco por cento), corrigido pela TR e 1% de Juros a.a.
Opção 2- O plano prevê pagamento de R$ 1.000,00 (Um mil reais) por credor para pagamento em 180 dias, limitado ao valor do crédito.

DEMONSTRATIVO DO VALOR A SER DESEMBOLSADO PELO CAIXA / AGROPLANTA									
HISTÓRICO	DESC PROPOSTOS (%)	CARÊNCIA	Nº de PARCELAS MENSAIS	TOTAL	DESCONTO R$	SALDO DEVEDOR	Pagamento nos 12 meses iniciais(s/ carencia)	Pagamento nos 7 anos iniciais(15%)	Pagamento nos 8 anos finais (85%)
CLASSE I									
Trabalhista	0%	0	12	485.775,84	-	485.775,84	485.775,84	-	-
CLASSE III									
Demais Quirografários	80%	4 anos	180	R$ 92.330.509,02	73.864.407,22	18.466.101,80	-	2.769.915,27	15.696.186,53
CLASSE IV									
ME & EPP	70%	4 anos	180	R$ 3.483.998,96	2.438.799,27	1.045.199,69	-	156.779,95	888.419,73

**** Corrigidos pela TR +1% a.a****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

DEMONSTRATIVO DO VALOR A SER DESEMBOLSADO PELO CAIXA / CHRISTOVAM (PRODUTOR RUAL)								
HISTÓRICO	DESC PROPOSTOS (%)	CARÊNCIA	Nº de PARCELAS MENSAIS	TOTAL	DESCONTO R$	SALDO DEVEDOR	Pagamento nos 7 anos iniciais(15%)	Pagamento nos 8 anos finais (85%)
CLASSE III								
Quirografários	80%	4 anos	180	R$ 123.326.752,81	98.661.402,25	24.665.350,56	3.699.802,58	20.965.547,98

**** Corrigidos pela TR +1% a.a****

DEMONSTRATIVO DO VALOR A SER DESEMBOLSADO PELO CAIXA / FLÁVIO (PRODUTOR RUAL)								
HISTÓRICO	DESC PROPOSTOS (%)	CARÊNCIA	Nº de PARCELAS MENSAIS	TOTAL	DESCONTO R$	SALDO DEVEDOR	Pagamento nos 7 anos iniciais(15%)	Pagamento nos 8 anos finais (85%)
CLASSE I								
CLASSE III								
Demais Quirografários	80%	4 anos	180	R$ 123.379.909,70	98.703.927,76	24.675.981,94	3.701.397,29	20.974.584,65

**** Corrigidos pela TR +1% a.a****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6. Estudo Econômico Financeiro

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.1 – Segmentos de atuação

A cada dia que passa aumenta a necessidade de se produzir mais alimentos para atender a demanda mundial. O Brasil é um dos maiores produtores e exportadores agrícolas do mundo e, portanto, possui grande potencial no consumo de fertilizantes. As perspectivas para o setor agrícola nacional são positivas.

A demanda por fertilizantes no Brasil deve crescer 3,2% ao ano e alcançar 18,6 milhões de toneladas em 2022, de acordo com um novo estudo da empresa de pesquisa Freedonia Group.

Essa alta deve ser uma das maiores do mundo, refletindo aumentos na produção agrícola e na aplicação de fertilizantes por hectare, diz o estudo. Segundo a Freedonia, o Brasil está ampliando o uso de terras que não vinham sendo cultivadas. Porém, essas terras tendem a ser pobres em nutrientes, exigindo quantidades maiores de fertilizantes.

Segundo estudo, publicado em janeiro/19 pelo Globo rural, a soja vai ser a principal responsável pelo aumento da demanda por fertilizantes no Brasil. Isso deve permitir que o uso de fertilizantes fosfatados e de potássio cresça acima da média até 2022.

Segundo a ANDA (Associação Nacional para Difusão de Adubos), em Maio/19 o volume alcançado representa um crescimento de 36,7% em comparação a maio/18.

Mediante as pesquisas e a inserção de novas estratégias para a empresa confiamos que as dificuldades de natureza econômica e financeira, que enfrentam atualmente, sejam superadas.

De acordo com nossos estudos, em vários sites dos segmentos, as perspectivas para os próximos anos são favoráveis para consumidor e o empresário.

Apesar dos cenários otimistas no âmbito econômico e político, nossas projeções foram desenvolvidas de forma cautelar e pragmática.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.2 – Projeções de fluxo de Caixa

A projeção do fluxo de caixa permite a visualização do comportamento da empresa na continuidade das suas operações, já com a perspectiva da adoção das providencias projetadas.

6.2.1 – Premissas gerais

- O cenário foi projetado para 20 anos;
- Foi considerado o período de 2 meses no 1º ano;
- Foi considerado o período de 4 anos de carência para o pagamento dos quirografários;
- Foi realizado um fluxo de caixa consolidado das operações da AGROPLANTA e dos Produtores rurais Christovam e Flávio Garcia;
- Foram realizados testes nas relações entre todos os números apresentados e que demonstraram uma coerência numérica e econômico-financeira, identificando consistência técnica e confiabilidade dentro dos modelos contábil e financeiro.
- As projeções identificam a continuidade das operações da empresa e no nosso entender são viáveis, na medida em que foram realizadas com base nas propostas deste plano;

6.2.1.1 – Projeções das Receitas

6.2.1.1.1 – Agroplanta;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

- O 1º ano, 2019, foi projetado na receita inicial, o equivalente aos dois últimos meses do ano no valor de R$ 9.596.000,00 (nove milhões e quinhentos e noventa e seis mil reais).
- A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que nos sete primeiros anos ocorra um crescimento moderado no volume de vendas, conforme tabela abaixo:

Evolução da Receita projetada																			
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
0%	7%	7%	7%	7%	8%	8%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

6.2.1.1.2 – Christovam Garcia;

- O 1º ano, 2019, foi projetado na receita inicial, o equivalente aos dois últimos meses do ano no valor de R$ 71.600,00 (setenta e um mil e seiscentos reais);
- A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que nos sete primeiros anos ocorra um crescimento moderado no volume de vendas, conforme tabela abaixo:

Evolução da Receita projetada																			
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.2.1.1.3 – Flávio Garcia;

- O 1º ano, 2019, foi projetado na receita inicial, o equivalente aos dois últimos meses do ano no valor de R$ 92.500,00 (noventa e dois mil e quinhentos reais);
- A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que nos sete primeiros anos ocorra um crescimento moderado no volume de vendas, conforme tabela abaixo:

Evolução da Receita projetada																			
Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20
0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

6.2.1.2 – Projeções dos Custos e Despesas

6.2.1.2.1 – Agroplanta;

- Os custos foram projetados em 77% (sessenta e sete por cento) das receitas liquidas;
- As despesas foram projetadas em 10% (dez por cento) das receitas liquidas;

6.2.1.2.2 – Christovam Garcia;

- As despesas foram projetadas em 23% (vinte e três por cento) das receitas liquidas;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.2.1.2.3 – Flávio Garcia;

- As despesas foram projetadas em 7% (sete por cento) das receitas liquidas;

6.2.1.3 – Projeções Pagamento Recuperação Judicial

- As Projeções de pagamentos estão de acordo com os termos de negociação, citados no Item 5.3 desse documento.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.2.2 – Projeção de Fluxo de Caixa

PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA										
ENTRADAS	ANO 1 (2m/2019)	ANO 2 (2020)	ANO 3 (2021)	ANO 4 (2022)	ANO 5 (2023)	ANO 6 (2024)	ANO 7 (2025)	ANO 8 (2026)	ANO 9 (2027)	ANO 10 (2028)
Receita Liquida AGROPLANTA	9.596.500,00	61.830.000,00	66.155.000,00	70.785.000,00	75.740.000,00	81.800.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00
Receita Liquida CHRISTOVAM	71.600,00	442.490,00	455.770,00	469.444,00	483.520,00	498.100,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00
Receita Liquida FLÁVIO	92.500,00	571.602,00	588.750,00	606.415,00	625.610,00	643.345,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00
TOTAL DE ENTRADAS	**9.760.600**	**62.844.092**	**67.199.520**	**71.860.859**	**76.849.130**	**82.941.445**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**
SAÍDAS OPERACIONAIS										
Custo de Obras AGROPLANTA	-7.389.305,00	-47.609.100,00	-50.939.350,00	-54.504.450,00	-58.319.800,00	-62.986.000,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00
Demais Despesas AGROPLANTA	-959.650,00	-6.183.000,00	-6.615.500,00	-7.078.500,00	-7.574.000,00	-8.180.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00
Despesa CHRISTOVAM	-16.468,00	-101.772,70	-104.827,10	-107.972,12	-111.209,60	-114.563,00	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10
Despesa FLÁVIO	-6.475,00	-40.012,14	-41.212,50	-42.449,05	-43.792,70	-45.034,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15
TOTAL DE SAÍDA OPERACIONAIS	**- 8.348.955**	**- 53.792.100**	**- 57.554.850**	**- 61.582.950**	**- 65.893.800**	**- 71.166.000**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**
RECUPERAÇÃO JUDICIAL										
Trabalhista AGROPLANTA	0,00	-485.775,84	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografários AGROPLANTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-395.702,18	-399.659,20	-403.655,80	-407.692,35	-411.769,28
Quirografários CHRISTOVAM	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-528.543,23	-533.828,66	-539.166,95	-544.558,61	-550.004,20
Quirografários FLÁVIO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-528.771,04	-534.058,75	-539.399,34	-544.793,33	-550.241,27
Me &Epp AGROPLANTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-22.397,14	-22.621,11	-22.847,32	-23.075,79	-23.306,55
TOTAL PAG DÍVIDA	**-**	**- 485.776**	**-**	**-**	**-**	**- 1.475.414**	**- 1.490.168**	**- 1.505.069**	**- 1.520.120**	**- 1.535.321**
Saldo Inicial	**0**	**1.411.645**	**9.977.861**	**19.622.531**	**29.900.440**	**40.855.770**	**51.155.802**	**62.432.049**	**73.693.394**	**84.939.689**
Saldo Final de Caixa	**1.411.645**	**9.977.861**	**19.622.531**	**29.900.440**	**40.855.770**	**51.155.802**	**62.432.049**	**73.693.394**	**84.939.689**	**96.170.783**

**** Recuperação Judicial corrigida pela TR****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

PROJEÇÃO DO FLUXO DE CAIXA										
ENTRADAS	ANO 11 (2029)	ANO 12 (2030)	ANO 13 (2031)	ANO 14 (2032)	ANO 15 (2033)	ANO 16 (2034)	ANO 17 (2035)	ANO 18 (2036)	ANO 19 (2037)	ANO 20 (2038)
Receita Liquida AGROPLANTA	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00	89.160.000,00
Receita Liquida CHRISTOVAM	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00	512.970,00
Receita Liquida FLÁVIO	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00	662.645,00
TOTAL DE ENTRADAS	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**	**90.335.615**
SAÍDAS OPERACIONAIS										
Custo de Obras AGROPLANTA	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00	-68.653.200,00
Demais Despesas AGROPLANTA	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00	-8.916.000,00
Despesa CHRISTOVAM	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10	-117.983,10
Despesa FLÁVIO	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15	-46.385,15
TOTAL DE SAÍDA OPERACIONAIS	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**	**- 77.569.200**
RECUPERAÇÃO JUDICIAL										
Trabalhista AGROPLANTA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Quirografários AGROPLANTA	-415.886,97	-420.045,84	-1.966.182,19	-1.985.844,01	-2.005.702,45	-2.025.759,47	-2.046.017,07	-2.066.477,24	-2.087.142,01	-2.108.013,43
Quirografários CHRISTOVAM	-555.504,24	-561.059,29	-2.626.248,54	-2.652.511,03	-2.679.036,14	-2.705.826,50	-2.732.884,76	-2.760.213,61	-2.787.815,75	-2.815.693,90
Quirografários FLÁVIO	-555.743,68	-561.301,12	-2.627.380,52	-2.653.654,32	-2.680.190,87	-2.706.992,77	-2.734.062,70	-2.761.403,33	-2.789.017,36	-2.816.907,54
Me &Epp AGROPLANTA	-23.539,62	-23.775,01	-111.290,22	-112.403,12	-113.527,15	-114.662,42	-115.809,05	-116.967,14	-118.136,81	-119.318,18
TOTAL PAG DÍVIDA	**- 1.550.675**	**- 1.566.181**	**- 7.331.101**	**- 7.404.412**	**- 7.478.457**	**- 7.553.241**	**- 7.628.774**	**- 7.705.061**	**- 7.782.112**	**- 7.859.933**
Saldo Inicial	**96.170.783**	**107.386.524**	**118.586.757**	**124.022.071**	**129.384.073**	**134.672.032**	**139.885.206**	**145.022.847**	**150.084.201**	**155.068.504**
Saldo Final de Caixa	**107.386.524**	**118.586.757**	**124.022.071**	**129.384.073**	**134.672.032**	**139.885.206**	**145.022.847**	**150.084.201**	**155.068.504**	**159.974.986**

****RJ corrigida pela TR****

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

6.2.2.1- Gráficos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

7. Análise de Viabilidade Econômica

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

7.1- Análises de Viabilidade Econômica

Posterior à análise das referencias apresentadas, bem como das medidas e premissas a serem adotadas pelo Plano, de forma conservadora da constatação da coerência dos demonstrativos e projeções financeiras e da possibilidade e principalmente da capacidade de pagamento aos credores, e observando que:

- As projeções dos demonstrativos financeiros refletem as futuras atividades da empresa e que foram realizadas dentro de uma conjuntura realista, consistente e factível;
- Foi constatado no cenário projetado, que o saldo final de caixa apurado na conclusão de cada ano é suficiente para o pagamento da proposta aos credores.
- As projeções mercadológicas apresentadas ao segmento da AGROPLANTA para os próximos anos indicam favorável e constante elevação na demanda, sendo as perspectivas de retomada do crescimento apresentadas, coerente com o mercado.

Desta forma fica demonstrada a viabilidade da superação da situação da crise econômica financeira da Agroplanta, permitindo assim, que seja mantida a fonte produtora de empregos e os interesses dos credores.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

8. Meios de Recuperação

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

8.1- Meios de Recuperação

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

- Revisão de custos / Despesas;
- Adequação do quadro funcional as reais necessidades;
- Otimização das rotinas administrativas;
- Fortalecimento com as relações com os bancos;
- Resgate e valorização da credibilidade com os credores;
- Captação de novos recursos;

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

9. Conclusão

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

Conclusão

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de Fevereiro de 2005 - "Lei de Recuperação de Empresas"), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico financeira da AGROPLANTA em Recuperação Judicial. Neste sentido foram apresentados diferentes meios para a Recuperação Judicial da recuperanda no Plano de Recuperação Judicial, objeto deste documento.

Portanto, com as projeções para os próximos anos favoráveis ao mercado onde a recuperanda atua aliado ao grande know-how adquirido ao longo dos anos, combinado ao conjunto de medidas ora proposto neste Plano de Recuperação Judicial, fica demonstrado à efetiva possibilidade da continuidade dos negócios com a manutenção e ampliação na geração de novos empregos, além do pagamento dos débitos vencidos e vincendos.

Pela somatória e combinação de recursos e esforços, A HCN CONSULTORIA que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as correspondentes projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que sejam implementadas e realizadas, possibilitará que a AGROPLANTA se mantenha como empresa viável e rentável.

Curitiba, 31 de outubro de 2019.

Hamilton Correa Nascimento

CRC n0 PR 034994/o-0

Thais Lobo

CRC nº PR 066803/o-0

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

10. Anexos

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

10.1 - Balanço Patrimonial

Demonstrações Contábeis apresentadas pela empresa AGROPLANTA, referente o período de 2016 a 2018.

BALANÇO PATRIMONIAL									
ATIVO	2016			2017			2018		
	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%
ATIVO CIRCULANTE	22.900.726	18%	100%	27.058.625	21%	18%	27.737.885	14%	3%
Disponível	**33.793**	***0,0%***	***100%***	**89.792**	***0,1%***	***166%***	**467.178**	***0,2%***	***420%***
Caixa e equivalentes	33.793	*0,0%*	*100%*	89.792	*0,1%*	*166%*	467.178	*0,2%*	*420%*
Créditos	**5.196.564**	***4,1%***	***100%***	**6.045.202**	***4,7%***	***16%***	**7.681.962**	***3,8%***	***27%***
Clientes	5.196.564	*4,1%*	*100%*	6.045.202	*4,7%*	*16%*	7.681.962	*3,8%*	*27%*
Impostos a recuperar	**1.948.019**	***1,5%***	***100%***	**2.010.693**	***1,6%***	***3%***	**3.223.422**	***1,6%***	***60%***
Impostos a recuperar	1.948.019	*1,5%*	*100%*	2.010.693	*1,6%*	*3%*	3.223.422	*1,6%*	*60%*
Outros créditos	**12.341.987**	***9,8%***	***100%***	**14.417.963**	*11,3%*	*17%*	**12.210.039**	*6,1%*	*-15%*
diversos	12.341.987	*9,8%*	*100%*	14.417.963	*11,3%*	*17%*	12.210.039	*6,1%*	*-15%*
Estoques	**3.380.364**	***2,7%***	***100%***	**4.494.975**	***3,5%***	***33%***	**4.155.283**	***2,1%***	***-8%***
Estoques	3.380.364	*2,7%*	*100%*	4.494.975	*3,5%*	*33%*	4.155.283	*2,1%*	*-8%*
ATIVO NÃO CIRCULANTE	103.052.421	82%	100%	100.437.840	79%	-3%	172.246.911	86%	71%
Relizavel a longo prazo	**11.179.530**	***8,9%***	***100%***	**11.147.683**	***8,7%***	***100%***	**84.973.706**	***42,5%***	***662%***
Imobilizado	**91.827.529**	***72,9%***	***100%***	**89.244.795**	***70,0%***	***-3%***	**87.066.004**	***43,5%***	***-2%***
Imobilizado	91.827.529	*72,9%*	*100%*	89.244.795	*70,0%*	*-3%*	87.066.004	*43,5%*	*-2%*
Investimentos	**(5.488)**	***0,0%***	***100%***	**(5.488)**	***0,0%***	***0%***	**5.488**	***0,0%***	***-200%***
investimento	(5.488)	*0,0%*	*100%*	(5.488)	*0,0%*	*0%*	5.488	*0,0%*	*-200%*
Intangivel	**50.851**	***0,0%***	***100%***	**50.851**	***0,0%***	***100%***	**201.713**	***0,1%***	***297%***
intangivel	50.851	*0,0%*	*100%*	50.851	*0,0%*	*100%*	201.713	*0,1%*	*297%*
TOTAL ATIVO	125.953.147	100%	100%	127.496.466	100%	1%	199.984.795	100%	57%

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

BALANÇO PATRIMONIAL

PASSIVO	2016			2017			2018		
	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%
PASSIVO CIRCULANTE	**115.198.187**	**91%**	**100%**	**137.502.744**	**108%**	**19%**	**141.327.409**	**71%**	**3%**
Obrigações Diversas	**115.198.187**	***91,5%***	***100%***	**137.502.744**	***107,8%***	***19%***	**141.327.409**	***70,7%***	***3%***
Empréstimos e financiamentos	87.601.617	*69,6%*	*100%*	105.066.947	*82%*	*20%*	116.405.041	*58%*	*11%*
Fornecedores	15.180.027	*12,1%*	*100%*	16.118.254	*13%*	*6%*	15.551.065	*8%*	*-4%*
Obrigações com pessoal	6.312.024	*5,0%*	*100%*	3.956.534	*3%*	*-37%*	4.376.531	*2%*	*11%*
Obrigações tributária	136.409	*0,1%*	*100%*	398.752	*0%*	*192%*	789.900	*0%*	*98%*
Provisão p/ Férias e encargos	568.178	*0,5%*	*100%*	513.714	*0%*	*-10%*	725.361	*0%*	*41%*
Adiantamento de Clientes	832.213	*0,7%*	*100%*	3.931.098	*3%*	*372%*	1.020.415	*1%*	*-74%*
Faturamento antecipado	307.020	*0,2%*	*100%*	307.020	*0%*	*0%*	307.020	*0%*	*0%*
Outras Obrigações	4.260.699	*3,4%*	*100%*	7.210.426	*6%*	*69%*	2.152.076	*1%*	*-70%*
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	**32.167.031**	***25,5%***	**100%**	**35.493.723**	**28%**	**10%**	**114.825.778**	**57%**	**224%**
Obrigações a longo Prazo	**32.167.031**	***25,5%***	***100%***	**35.493.723**	***27,8%***	***10%***	**114.825.778**	***57,4%***	***224%***
Obrigações a longo Prazo	736.571	*0,6%*	*100%*	4.156.769	*-36%*	*100%*	80.333.096	*40%*	*1833%*
Obrigações Tributárias	-	-	-	-	-	-	5.278.767	*3%*	*100%*
Impostos Diferidos	31.430.460	***25,0%***	***100%***	31.336.954	***24,6%***	***0%***	29.213.915	***14,6%***	***-7%***
PL e Recursos p/ aumento de capital	**(21.412.070)**	*-17,0%*	*100%*	**(45.500.002)**	*-36%*	*112%*	**(56.168.392)**	*-28%*	*23%*
Capital Social	15.000.000	*11,9%*	*100%*	15.000.000	*12%*	*0%*	15.000.000	*8%*	*0%*
Reserva de incentivos Fiscais	361.347	*0,3%*	*100%*	361.347	*0%*	*0%*	361.347	*0%*	*0%*
Ajuste de avaliação Patrimonia	-	-	-	-	-	-	56.388.464	*28%*	*100%*
Lucros/ prejuizos acumulados	(38.314.244)	*-30,4%*	*100%*	(60.861.349)	*-48%*	*59%*	(128.923.522)	*-64%*	*100%*
Recursos para aumento de capital	1.540.827	*1,2%*	*100%*	-	-	-	1.005.319	*1%*	*100%*
TOTAL PASSIVO	**125.953.147**	**117,0%**	**100%**	**127.496.465**	**135,7%**	**1%**	**199.984.795**	**128,1%**	**57%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

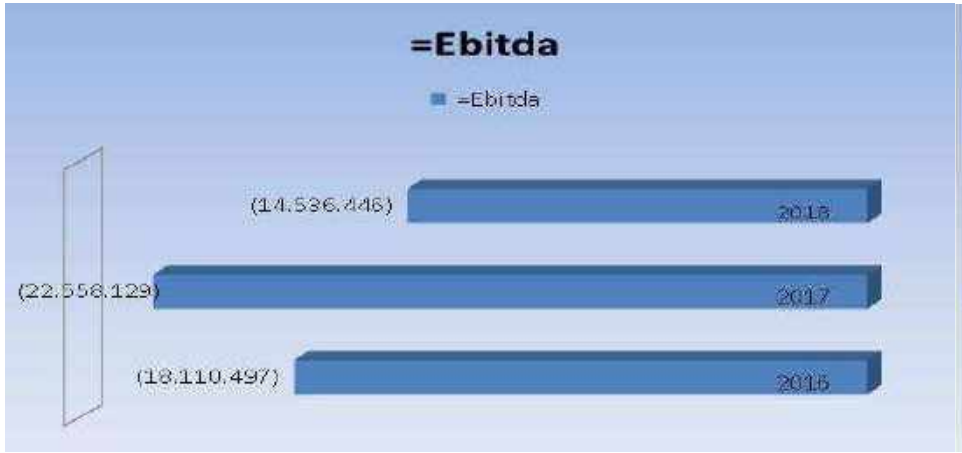
10.2 - DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO)

A Demonstração do Resultado do Exercício tem como objetivo principal apresentar de forma vertical e resumida o resultado apurado em relação ao conjunto de operações realizadas em determinado período, normalmente, de doze meses.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO - DRE									
Lançamentos	2016			2017			2018		
	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%	VALORES	A.V%	A.H.%
Receita Operacional Bruta	**21.780.264**	**103,0%**	**100%**	**27.633.690**	**104%**	**27%**	**54.309.077**	**105,7%**	**97%**
Receita Operacional Bruta	21.780.264	*103%*	*100%*	27.633.690	*104%*	*27%*	54.309.077	*105,7%*	*96,5%*
(-) Deduções da Receita Bruta	**(628.782)**	**-3,0%**	**100%**	**(1.104.634)**	**-4%**	**76%**	**(2.952.233)**	**-5,7%**	**167%**
(-) Deduções	(628.782)	*-3,0%*	*100%*	(1.104.634)	*-4%*	*76%*	(2.952.233)	*-5,7%*	*167,3%*
= Receita Operacional Líquida	**21.151.482**	**100%**	**100%**	**26.529.056**	**100%**	**25%**	**51.356.844**	**100%**	**94%**
(-) Custos Operacionais da Receita	**(18.348.837)**	**-86,7%**	**0%**	**(28.058.028)**	**-106%**	**53%**	**(45.789.335)**	**-89,2%**	**63%**
Custo Serviços	(18.348.837)	*-86,7%*	*100%*	(28.058.028)	*-106%*	*53%*	(45.789.335)	*-89,2%*	*63,2%*
= Lucro Bruto	**2.802.646**	**13,3%**	**100%**	**-1.528.972**	**-6%**	**-155%**	**5.567.509**	**10,8%**	**-464%**
(-) Despesas Operacional	**(21.640.393)**	**-102,3%**	**100%**	**(21.434.094)**	**-81%**	**-1%**	**(24.820.863)**	**-48,3%**	**16%**
Despesas Gerais	(21.640.393)	*-102,3%*	*100%*	(21.434.094)	*-101,3%*	*-1%*	(24.820.863)	*-48,3%*	*14,7%*
(-) Outros Resultados Operacionais	727.250	3,4%	100%	404.938	**-2%**	**-44%**	4.716.908	**9,2%**	**1065%**
Outras Receitas / Despesas	727.250	*3,4%*	*100%*	404.938	*1,9%*	*-44%*	4.716.908	*9,2%*	*548,6%*
=Ebitda	**(18.110.497)**	**-85,6%**	**100%**	**(22.558.129)**	**-85%**	**25%**	**(14.536.446)**	**-28,3%**	**-36%**
(-) Outras despesas não Operacionais	**(214.498)**	**-1,0%**	**100%**	**(82.483)**	**5,39%**	**-62%**	**(118.791)**	**-0,2%**	**44%**
Outras Receitas / Despesas	(214.498)	*-1,0%*	*100%*	(82.483)	*5,39%*	*-62%*	(118.791)	*-0,2%*	*44,0%*
(=) Resultado operacional Liquido	**(18.324.996)**	**-86,6%**	**100%**	**(22.640.611)**	**-85%**	**24%**	**(14.655.237)**	**-28,5%**	**-35%**
(=) Resultado antes dos tributos	**(18.324.996)**	**-86,6%**	**100%**	**(22.640.611)**	**-85%**	**24%**	**(14.655.237)**	**-28,5%**	**-35%**
(-) Provisão para Imposto de Renda e CSLL	-	-	-	36.502	*0%*	*100%*	-	-	-
= Lucro/Prejuízo Líquido do Exercício	**(18.324.996)**	**-86,6%**	**100%**	**(22.604.109)**	**-85%**	**23%**	**(14.655.237)**	**-28,5%**	**-35%**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700439543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

10.2.1 – Composição da DRE (DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO)



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A54F.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREAS E EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

AGROPLANTA INDÚSTRIAS QUÍMICAS LTDA

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

AGROPLANTA INDÚSTRIAS QUÍMICAS LTDA
AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREAS E EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

ÍNDICE DO TRABALHO

I – IDENTFICAÇÃO..... 4
II – APRESENTAÇÃO DO AVALIADOR..... 5
III – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO..... 6
IV – DATA DA AVALIAÇÃO..... 6
V – VISTORIA 6
VI – VISÃO GERAL DA EMPRESA..... 7
VII – ESCOPO 8
VIII – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA..... 8
IX – ZONEAMENTO..... 12
X – LOGÍSTICA DE TRANSPORTE..... 13
XI – LOGÍSTICA DE APOIO 13
XII – IMPOSTOS E TAXAS..... 13
XIII – INCENTIVOS FISCAIS..... 14
XIV – ANÁLISE MERCADOLÓGICA..... 14
XV – AVALIAÇÃO 14
XVI – METODOLOGIA AVALIATÓRIA..... 14
XVII – PESQUISA..... 15
XVIII – UNIDADE I..... 15
XIX – UNIDADE II E III..... 18
XX – UNIDADE IV..... 24
XXI – VALOR TOTAL DAS UNIDADES 25
XXII – CONCLUSÃO..... 26
XXIII - ENCERRAMENTO..... 26

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - **CRECI 563-TO**
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

RONALDO ERNESTO FICK
CORRETOR DE IMÓVEIS
PERITO AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CRECI- TO Nº 563
CNAI – 3500

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA DE ÁREAS E EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

I – IDENTIFICAÇÃO

AGROPLANTA FERTILIZANTES E INOVAÇÕES LTDA. CNPJ: 48.524.268/0001-59

UNIDADE I

Localização: Rodovia Candido Portinari, Km 349,5 + 500m.
Distrito Industrial Vila Cruzeiro – Batatais/SP – CEP 14300.000.
Imóvel industrial urbano com área total de 16.495 m², planta industrial com 11.987,40 m² de área construída. Matricula Nº 8.512 R/4 – de 22/05/1986. Área total do imóvel 16.316,40.

UNIDADES II

Localização: Unidade II – Complexo Industrial João Garcia Fernandes
Rodovia Altino Arantes Km. 57 + 140m.
Batatais – SP.
Planta Industrial com área total de 48.400 m² e área construída de 36.606,00 m².
Matricula Nº 14,349 R/2 de 17/12/1991.

UNIDADES III

Complexo Industrial João Garcia Fernandes
Rodovia Altino Arantes Km 57 + 200.
Batatais – SP.
Matricula Nº 11.816 R/5 de 17/12/1991
Planta Industrial com área de 122.792,00m² e, área construída de 5.500m²

UNIDADE IV

Localização: Distrito Industrial Ermelindo Dias de Moraes.
Rua Coronel Joaquim Marques 1696.
Batatais – SP.
Lote industrial com 8.132 m², Galpão industrial com área total construída de 1.020 m²

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - **CRECI 563-TO**
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Endereço comercial:
Matriz: Agroplanta Indústrias Químicas Ltd
Rodovia Candido Portinari, Km 349 + 500m,
Distrito Industrial Vila Cruzeiro
Batatais-SP - CEP: 14.300-000.

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE ÁREAS E EDIFICAÇÕES INDUSTRIAIS

II - APRESENTAÇÃO DO AVALIADOR:

Ronaldo Ernesto Fick, perito avaliador imobiliário, identidade profissional nº 563/ COFECI-CRECI 25ª Região-TO, CNAI 3500, **e-mail: ronaldtche@hotmail.com**, com escritório na Quadra 103 Sul, Av. LO I, Lote 47, CEP: 77.015 – 028, cidade de Palmas-TO, tem prestado seus serviços como perito avaliador para inúmeras empresas e pessoas físicas ao longo de seus anos de profissão, destacam-se entre seus clientes, três seguradoras internacionais, e 4 empresas de grande porte que atuam no agronegócio em âmbito nacional, seguidamente é nomeado por tribunais para dirimir dúvidas de valores atribuídos a propriedades em discussões judiciais, e também para avaliação patrimonial para financiamento junto a bancos e outras instituições financeiras.

A solicitação deste parecer é da diretoria da AGROPLANTA FERTILIZANTES E INOVAÇÕES LTDA, e atende aos requisitos do Artigo 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e a RESOLUÇÃO 1.066 / 2007 – COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

A avaliação obedece aos critérios mercadológicos da Norma Brasileira da ABNT
- NBR 14653 – 1 - Avaliação de bens – Parte 1 - Procedimentos gerais
NBR - 14653 – 2 - Avaliação de bens – Parte 2 - Imóveis urbanos
- NBR 14653 - 3 - Avaliação de bens – Parte 3 – Imóveis rurais.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

III - OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do Parecer é apurar o valor de mercado para fins de avaliação patrimonial.

ÁREA INDUSTRIAL CONSTRUÍDA:

Galpões Industriais, prédios para laboratórios, prédios para escritórios, prédios para servidões e demais benfeitorias, situada no município de Batatais, no Estado de São Paulo, Brasil, e terrenos identificados pelos limites e confrontações conforme certidão em anexo, com todas as suas construções.

IV - DATA DA AVALIAÇÃO:

A presente avaliação foi concluída no dia 30 de Outubro de 2019.

V - VISTORIA:

A vistoria foi realizada entre os dias 15 e 19 de Outubro de 2019, e fundamentou-se na identificação física das áreas, levantamento e inventário das edificações as quais foram medidas, identificadas e vistoriadas.

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

VI – VISÃO GERAL DA EMPRESA:

Unidade I

Unidades II e III

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

VII - ESCOPO

Agroplanta Fertilizantes e Inovações Ltda. é uma empresa de capital nacional, fundada em 1977 (42 anos) com a finalidade de distribuir insumos para agricultura, focada na área de fertilizantes. No ano de 1982 (37 anos) o seu fundador Christovam Garcia Prado Fernandes atendendo a constante demanda de fertilizantes e novas tecnologias decidiu implantar projeto de instalação de uma unidade produtora de fertilizantes líquidos foliares a partir de suas próprias pesquisas de laboratório, mais tarde, com o aumento de demanda de micronutrientes de solo a AGROPLANTA implantou uma unidade de processamento e granulação de micronutrientes. Os imóveis avaliandos foram edificados com a finalidade de abrigar a indústria de insumos e fertilizantes para agricultura e pecuária. As construções foram erguidas em áreas previamente identificadas como de localização privilegiada para a implantação do projeto de instalação de uma indústria de fertilizantes. Na construção das edificações foram observadas todas as normas de construção para a finalidade precípoa, usando material com alta resistência à corrosão por ação dos ácidos empregados no processo de produção, assim como pisos com padrão de construção para suportar trânsito pesado e impermeabilizado a fim de não permitir a infiltração de poluentes no solo.

Os imóveis avaliandos se tornaram uma referência no cenário industrial da região por suas características de instalações modernas e seguras.

VIII - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

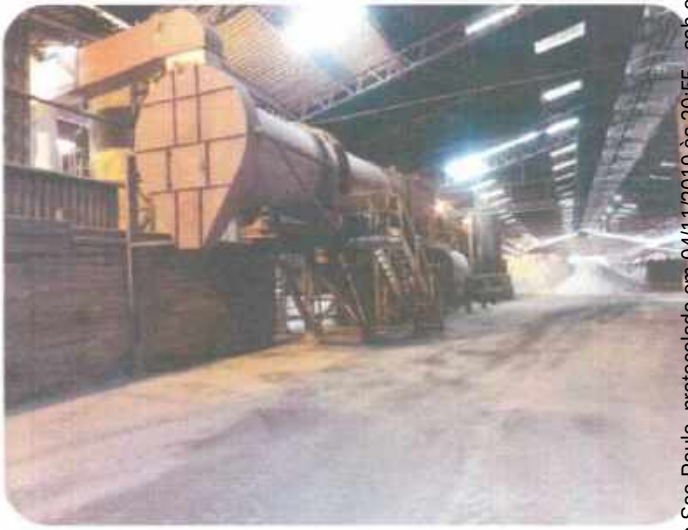
Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

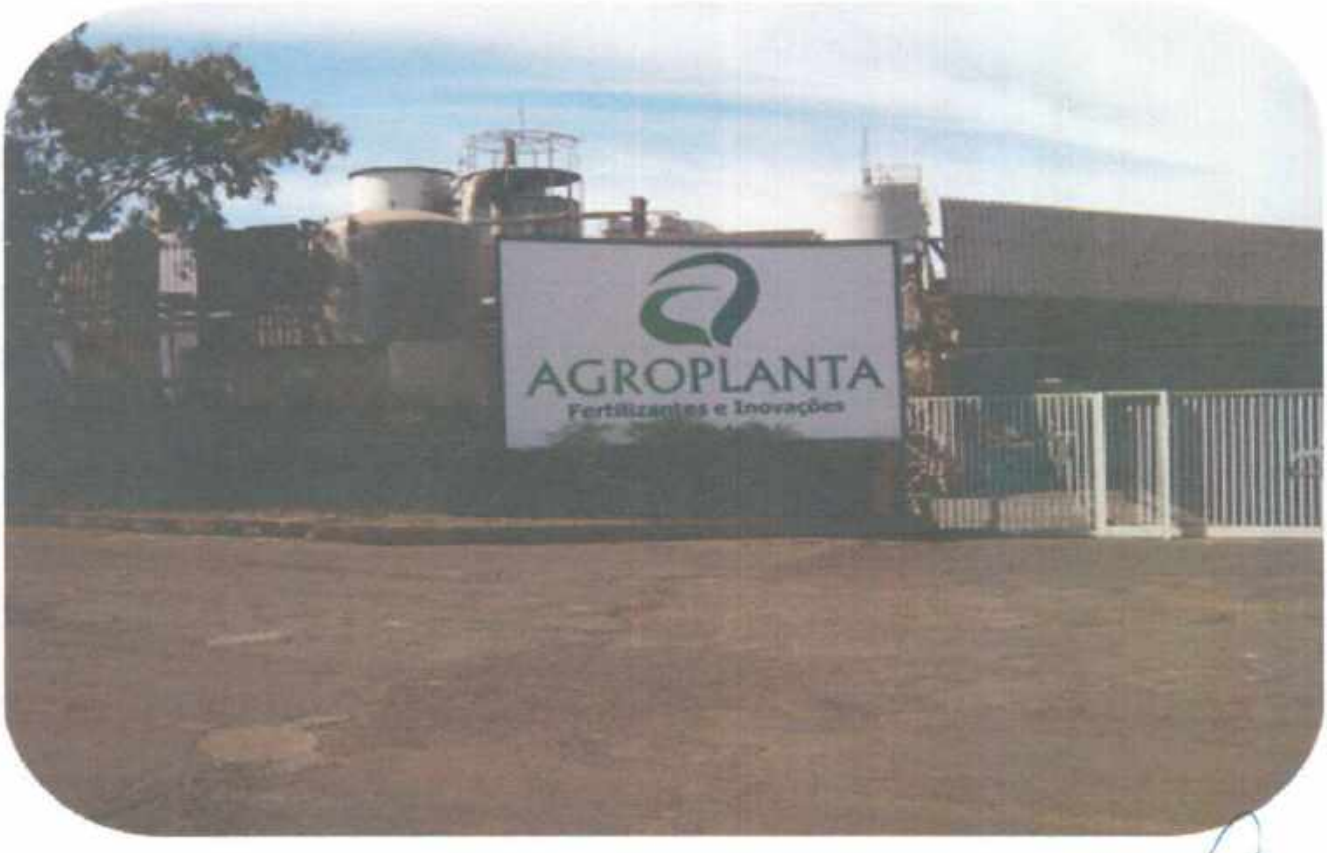
Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500



Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500



Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

IX - ZONEAMENTO:

Os imóveis avaliandos localizam-se no município de Batatais, Estado de São Paulo, a Unidade I com acesso à 500 m do trevo de acesso a cidade de Batatais pela rodovia Candido Portinari (SP 354) ao lado direito da rodovia no sentido Batatais para Ribeirão Preto-SP, estrada pela qual margeada por 0,5 Km. Em sua outra face a indústria é margeada pela Estrada Municipal Dr. Ariovaldo Mariano Gera que comporta trânsito pesado de caminhões de grande porte, por onde tem acesso à Rodovia Altino Arantes (SP 351) junto ao trevo de acesso a cidade de Batatais. A unidade está situada no Distrito Industrial Cruzeiro. O município de Batatais se destaca no cenário industrial do país por ser altamente industrializado, com disponibilidade de mão de obra especializada nos vários segmentos industriais e afins instalados no município e região uma vez que o Estado de São Pulo é o mais industrializado do Brasil. Em Batatais estão instaladas renomadas indústrias de implementos agrícolas como a fábrica de plantadeiras e implementos JUMIL, entre outras. Na área rural o município e arredores conta com fazendas destinadas a pecuária em pastagens melhoradas em sistema de pastoreio direto e também no sistema semi-intensivo com complementação no coxo e confinamentos, lavouras de café, cana-de-açúcar, soja, milho, áreas de florestamento para fins energéticos e celulose, entre outras. A cidade de Ribeirão Preto-SP está a 45 km pela Rodovia Candido Portinari, na cidade Ribeirão Preto tem uma população estimada de 600.000 habitantes e também é um importante polo

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

industrial e comercial onde se destacam um frigorífico da Friboi que tem capacidade de abater 800 cabeças/dia.

A região apresenta em toda a sua extensão uma topografia plana, e levemente ondulada apresentando um pequeno desnível para as nascentes de água, com terras compostas de latossolos vermelhos em sua maior parte, tendo em poucos lugares o aparecimento de solos franco arenosos.

X - LOGÍSTICA DE TRANSPORTE

A região conta com uma logística de transporte privilegiada pois toda a sua malha rodoviária é asfaltada e com algumas rodovias duplicadas. O aeroporto de Ribeirão Preo-SP opera com aeronaves de grande porte, está a 45 km pela Rodovia Candido Portinari , o Porto Santos, importante via de acesso de entrada e saída do país, mundialmente conhecido, tem sido de grande importância também para empresa avalianda uma vez que serve de via de entrada para a matéria prima bruta importada como minério de Zinco, Sulfato de Potássio entre outros e como importante via de saída para os produtos produzidos pela empresa e destinados para exportação.

XI - LOGÍSTICA DE APOIO

A cidade de Batatais e região aportam uma forte logística de apoio para as indústrias instaladas na região uma vez que abrigam uma disponibilidade de prestação de serviços nos mais variados segmentos como mecânicas, eletricidade, hidráulica, metalurgia, bancos, estabelecimentos comercias, formação de mão de obra, construção civil e outras.

XII - IMPOSTOS E TAXAS:

ICMS – Isento para vendas dentro do Estado, onde a indústria está instalada. Para as vendas fora do Estado, cada região tem uma alíquota de ICMS, que é especifica para cada Estado da Federação, tendo ainda sua base de cálculo reduzida em 25%.

IPI – Não incide.

IR – 25% sobre o Lucro do Exercício

CSSL - 9% sobre o Lucro do Exercício.

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

XIII - INCENTIVOS FISCAIS:

O setor de Fertilizantes é basicamente desonerado, pois os dois principais Impostos (ICMS e IPI) basicamente não impactam, pelo "critério de não onerar o custo dos alimentos, para população e excedentes exportáveis)

XiV - ANÁLISE MERCADOLÓGICA:

A empresa avalianda está inserida em uma região de terras nobres, e devido a sua localização privilegiada se apresenta com as mais variadas opções, não somente na produção de nutrientes NPK para atender o mercado corporativo (misturadoras) e diretamente ao fazendeiro, como também a produção de núcleos para a produção de ração animal que são fornecidos para a indústria voltada para esse seguimento, com acesso facilitado e próximo de armazéns, frigoríficos de grande porte, usinas de beneficiamento de cana de açúcar, indústria de biodiesel, o que determina que os imóveis avaliandos apresentem uma capacidade financeira significativa no mercado. Constatou-se que tem havido procura por parte de empresas nacionais e principalmente por empresas estrangeiras para formação de parcerias estratégicas para a produção conjunta dos produtos fabricados pela indústria assim como desenvolver outros que ainda não são fabricados no mercado nacional.

XV - AVALIAÇÃO:

O processo avaliatório foi dividido de acordo com a natureza dos bens. Primeiramente avaliamos as áreas e em seguida as edificações e benfeitorias.

XVI - METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

Para avaliação da área utilizou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO que realiza uma amostragem representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do imóvel avaliando.

Para avaliação das edificações tomou-se por base a tabela do CUB (Custos Unitários Básicos) consulta feita em 17 de outubro de 2019 às 17:15h. do Sinduscon-SP (https://sindusconsp.com.br/wp-content/uploads/2019/09/09_setembro2019_desonerado.pdf).

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - **CRECI 563-TO**
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Para avaliação das benfeitorias, levou-se em consideração a sua utilidade, área construída, estado de conservação, custo de instalação e custo de reposição.

XVII - PESQUISA:

A pesquisa foi realizada entre os dias 24 e 29 Outubro de 2019, posteriormente à vistoria de campo.

Para pesquisa das áreas foram consultadas imobiliárias de Batatais, Ribeirão Preto, Franca, e o nosso próprio banco de dados. Para a avaliação das edificações tomamos por base a tabela do Sinduscon-SP e consideramos o valor "da coisa feita" visto que muitos itens, como determindos pisos e pinturas, encanamentos, entre outros, foram colocados nas construções por determinação específica do projeto, não cabendo assim, comparação.

XVIII - UNIDADE I

TERRENO

Imóvel industrial urbano com área total de 16.495 m², situado no Bairro Guaripu às margens da Rodovia Cândido Portinari (SP 354) Km 349 + 500m, lado direito sentido Batatais para Ribeirão Preto-SP, na cidade de Batatais-SP. Devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis de Batatais-SP sob Matrícula Nº 8.152.

Realizada a pesquisa de mercado e utilizado o método comparativo direto para estabelecermos o valor médio praticado nas últimas transações efetuadas com lotes de características semelhantes ou parecidas com o avaliando chegamos ao preço do metro quadrado (m²) de R$ 860,00 por metro quadrado (m²).

Determinação do valor do terreno:

Valor de R$ 860/m² X 16.495 m² = R$ 14.185.700,00

Valor do terreno: R$ 14.185.700,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - **CRECI 563-TO**
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

EDIFICAÇÕES

Edificação (a):

Escritório Central da empresa. Prédio de alvenaria com área construída de 250 m², paredes de tijolo à vista na parte externa e paredes revestidas de massa corrida e pintadas com tinta acrílica lavável na parte interna, piso revestido de laminado de alta resistência, de laje coberto de telha fibro-cimento tipo canaletão, esquadrias metálicas nas paredes externas e de madeira de lei na parte interna, dividido em: Recepção, salas de reuniões, Recursos humanos , departamento financeiro, contabilidade, copa, 03 sanitários masculino e feminino, Centro processamento de Dados diretoria financeira e controladoria, sala de suprimentos e comercial, diretoria de processos de produção, diretoria de marketing comercial e sala da presidência. Com Instalação elétrica e hidráulica de acordo com a necessidade. Em bom estado de conservação, padrão construtivo normal.

Edificão (b):

Galpão Industrial: Galpão que abriga a indústria da Unidade I, área construída de **11.352 m²** construção com estrutura metálica com colunas de Aço USI SÁC 300 com liga de Niquel para suportar a ação corrosiva dos materiais usados na indústria, com pé direito de 06 metros, cobertura de tesouras treliçadas em aço da mesma especificação das colunas e telhas de fibro-cimento ondulada com claraboias; fechamento lateral com telhas de fibro-cimento apoiadas em treliças de aço em 50% da área e o restante com paredes de alvenaria; piso de concreto armado com espessura para suportar trânsito intenso e pesado de máquinas e caminhões, revestido com resina de alta resistência. Padrão construtivo Galpão Industrial em bom estado de conservação ao qual atribuímos um acréscimo de 20% sobre o valor em virtude das especificações da estrutura e piso diferenciados.

Edificação (c):

Portaria: Prédio construído em alvenaria com 70 m² de área construída, onde funciona a portaria da indústria, sala de faturamento, sala de espera para os motoristas, banheiro masculino e feminino e vestiários, teto de laje, cobertura de telha cerâmica tipo francesa apoiadas em estrutura de madeira de lei, esquadrias metálicas, paredes revestidas de

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

reboco de cimento e pintadas com tinta acrílica lavável, piso de cerâmica PI 04, Com instalação elétrica e hidráulica de acordo com a necessidade. Padrão construtivo normal em bom estado de conservação.

Edificação (d):

Construção de alvenaria 200m² onde funciona o auditório para 150 pessoas sentadas, em anexo cozinha e refeitório, ambulatório médico.

Prédio construído em alvenaria com 300 m² de área construída para funcionamento do laboratório de pesquisa e desenvolvimento e laboratório de análise físico-química e sala de Planejamento e Controle da Produção, construído em alvenaria, paredes de blocos de cimentos assentados à vista, no salão de pesquisa (200m²) o teto é de isopor nas demais dependências o teto é de laje, todo o prédio tem cobertura de telha fibro cimento ondulada apoiada em estrutura de madeira de lei, sala de temperatura controlada e sala de administração do setor de Pesquisa e desenvolvimento. Em bom estado de conservação, padrão construtivo normal.

Abastecimento de água:

Poço Artesiano outorgado pelo DAEE/SP com capacidade de 8.000/litros de agua por hora, com deposito em aço inox, com capacidade 25.000 litros e equipamento de tratamento para consumo humano.

O consumo de agua para o processo produtivo da indústria é provido da captação de águas pluviais e, complementado com a agua produzida pelo poço artesiano.

Energia elétrica:

Sub-estação de alta tensão com capacidade de 1.000 KWA, para transferência de energia elétrica para todos setores produtivos da indústria.

Valor avaliado das Edificações: R$ 9.858.904,00

Valor avaliado da Unidade I:

Valor avaliado do terreno R$ 14.185.700,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Valor avaliado das Edificações: R$ 9.858.904,00

Valor total avaliado para Unidade I: R$ 24.044.604,00

XIX - UNIDADES II E III

Unidade II – "Complexo Industrial João Garcia Fernandes"
Rodovia Altino Arantes Km. 57 + 140 m.
Batatais – SP.

TERRENO

Imóvel industrial com área total de 163.132.00 m², situado às margens da Rodovia Altino Arantes Km. 57 + 140 m. , lado direito sentido Batatais para Sales de Oliveira, no município de Batatais-SP. Escritura Pública de Venda e Compra em nome de Agroplanta Indústrias Quimicas Limitada devidamente registrada no Registro Geral de Imóveis de Batatais-SP no Livro 220, Folhas 001vº / 003vº - 1º traslado em 13 de setembro de 1990.

Realizada a pesquisa de mercado e utilizado o método comparativo direto para estabelecermos o valor médio praticado nas últimas transações efetuadas com lotes de características semelhantes ou parecidas com o avaliando chegamos ao preço do metro quadrado (m²) de R$ 688,00 por metro quadrado (m²)

Determinação do valor do **terreno unidade II**

Valor de R$ 400,00/m² x 48.400,00 m² = R$ 19.360.000,00

Determinação do Valor do **terreno unidade III**
Valor de 400,00/m² x 122.792,00m² = R$ 49.116.800,00

Valor do terreno das Unidades II e III: R$ 68.476.800,00.

Valor do terreno: R$ 68.476.800,00

EDIFICAÇÕES

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Edificação (a):

Portaria de Segurança e Controle de entrada de pessoal e veículos. Prédio térreo construído em alvenaria com 40m², piso de cerâmica, paredes de alvenaria impermeabilizada, teto de laje e cobertura com madeiramento de lei e telha cerâmica, dois banheiros, com instalação do ponto eletrônico para funcionários e identificação de visitantes e portaria. Padrão construtivo normal em bom estado de conservação.

Edificação (b):

Vestiário: Prédio construído em alvenaria 100m², cobertura de telha cerâmica, piso de cerâmica, paredes d e alvenaria impermeabilizadas, onde funciona o vestiário dos funcionários, banheiros, sanitários. Padrão construtivo normal em bom estado de conservação.

Edificação (c):

Cozinha e refeitório: Prédio construído em alvenaria 120m², cobertura de telha cerâmica, piso de cerâmica, paredes de alvenaria impermeabilizadas, onde funciona a cozinha e refeitório, com varanda para descanso. Padrão construtivo normal, em bom estado de conservação. Padrão construtivo normal em bom estado de conservação.

Edificação (d):

Laboratório, PCP e ambulatório: Prédio construído em alvenaria 100m², teto de laje cobertura de telha cerâmica, piso de cerâmica, paredes de alvenaria impermeabilizada, banheiros masculino e feminino. Padrão construtivo normal em bom estado de conservação.

Edificação (e):

Área de lazer: Construção tipo casa térrea com 150m² de área construída, teto forrado com PVC, cobertura telha cerâmica madeira, paredes de alvenaria impermeabilizada, 2 quartos, sala, cozinha e banheiro, avarandada em três lados. Padrão construtivo normal em bom estado de conservação.

Edificação (f):

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Salão de eventos: construção térrea com 600m2, com Pé direito de 6m, estrutura metálica pintada com tinta epóxi, com os vãos fechados em alvenaria, banheiro e sanitário masculino e feminino com vestiário, dois sanitários no salão de eventos, copa, cozinha industrial com paredes revestidas com azulejo até a meia altura, piso cerâmico, cobertura com estrutura metálica e telha cerâmica francesa. Avarandada em três faces com 5m. Padrão construtivo Projeto de Interesse Social, em bom estado de conservação.

Edificação (g):

Capela construída 50 m² com tijolo à vista, piso cerâmico, telhado madeiramento de lei telha francesa, forro de madeira de lei, esquadria metálica de deslizamento lateral. Padrão construtivo Projeto de Interesse Social, em bom estado de conservação.

Edificação (h):

Galpão industrial: abriga GI. Prédio de 5.000m² construído em estrutura de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 08m de pé direito, vãos fechados até a meia parede com alvenaria e o restante com telhas de fibro cimento, cobertura com estrutura metálica do mesmo aço e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (i):

Galpão Industrial: GII: Prédio de 2.500m² construido em madeira de eucalipto tratado com 08m de pé direito, vãos das fachadas fechados até a meia parede com alvenaria e o restante com telhas de fibro cimento, nas laterais o fechamento dos vãos é com madeira serrada de eucalipto tratado, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (j):

Galpão Industrial: Sessão de farelados. Prédio de 2.500m² construído em madeira de eucalipto tratado com 08m de pé direito, vãos das fachadas fechados até a meia parede

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

com alvenaria e o restante com telhas de fibro cimento, nas laterais o fechamento dos vãos é com madeira serrada de eucalipto tratado, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (l):

Galpão Industrial: Galpão Central. Prédio de 5.000m² construído em estrutura de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 08m de pé direito, vãos fechados até a meia parede com alvenaria e o restante com telhas de fibro cimento, cobertura com estrutura metálica do mesmo aço e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (m):

Galpão Industrial: Beneficiamento de Matéria Prima. Prédio de 3.500m² construído em estrutura de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento, cobertura com estrutura metálica do mesmo aço e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (n):

Galpão Industrial: Deposito de BiG Bag. Prédio de 5.000m² construído em estrutura de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento, cobertura com estrutura metálica do mesmo aço e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (o):

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Galpão Industiral: Deposito de matéria prima a granel. Prédio de 1.500m² construído em madeira de eucalipto tratado com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento, dividido em vários Box de madeira serrada de eucalipto tratado, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. . Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (p):

Barracão Industrial: Oficina de manutenção. Construção 700m² de estrurura metálica de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 6m de pé direito, cobertura com estrutura metálica e telhas de fibro cimento de 06mm. Fechamento frontal com telhas de fibro cimento. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Barracão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (q):

Galpão Industrial: Britagem e moagem. Prédio de 2.000m² construído em estrutura de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento, cobertura com estrutura metálica do mesmo aço e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (r):

Galpão Industrial: Liberação controlada: Prédio de 3.500m² construído em madeira de eucalipto tratado com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento, 50% dividido em vários Box de madeira serrada de eucalipto tratado, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (s):

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - **CRECI 563-TO**
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Barracão Industrial: Oficina de manutenção. Construção 700m² de estrutura metálica de Aço USI SÁC 300 com liga de Níquel com 6m de pé direito, cobertura com estrutura metálica e telhas de fibro cimento de 06mm. Fechamento frontal com telhas de fibro cimento. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Barracão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (t):

Galpão Industrial: Ensaque II. Prédio de 5.0000m² construído em madeira de eucalipto tratado com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento tipo canaletão, dividido em vários Box de madeira serrada de eucalipto tratado, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (u):

Galpão industrial: Unidade de Superfosfato. Prédio de 6.0000m² construído em madeira de eucalipto tratado com 08m de pé direito, vãos fechados com telhas de fibro cimento tipo canaletão, dividido em vários Box de madeira serrada de eucalipto tratado, cobertura com estrutura de madeira de lei e telhas de fibro cimento ondulada de 06 mm. Piso de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões. Padrão construtivo tipo Galpão Industrial em bom estado de conservação.

Edificação (v):

Vias Internas de Tráfego: Todas vias internas de tráfego entre os galpões e demais dependências do complexo industrial são pavimentadas com concreto de cimento armado com capacidade para suportar transito de máquinas pesadas e caminhões perfazendo um total de **6.380 m²**, providas de canaletas de captação e escoamento de águas pluviais para Estação de Tratamento (ETA), para uso no processo industrial, com **578 m lineares** revestidas de concreto, com largura de 100 cm e 80 cm de profundidade.

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Edificação (x):

- Pátio concretado em cimento armado da Oficina mecânica e de manutenção com 2.000 m².

- Pátio concretado em cimento armado para secagem de Turfa com **7.500 m².**

Valor avaliado das Edificações: R$ 30.193.027,00

Valor avaliado das Unidades II e III:

Valor avaliado do Terreno: R$ 68.476.800,00
Valor avaliado das Edificações: R$ 30.193.027,00

Valor total atribuído para as Unidades II e III: R$ 98.669.827,00

XX - UNIDADE IV

Localização: Distrito Industrial Ermelindo Dias de Moraes.
Rua Coronel Joaquim Marques 1696.
Batatais – SP.

TERRENO

Lote industrial urbano com área de 8.076,30 m², com sendo o Lote 12 da Quadra J do Loteamento denominado Distrito Industrial Ermelindo Dias de Moraes, devidamente registrado no Registro Geral de Imóveis de Batatais-SP sob Matricula Nº 20.251 em 20 de novembro de 2000.

Realizada a pesquisa de mercado e utilizado o método comparativo direto para estabelecermos o valor médio praticado nas últimas transações efetuadas com lotes de características semelhantes ou parecidas com o avaliando chegamos ao preço do metro quadrado (m²) de R$ 860,00/m².

Determinação do valor do terreno:
Valor de R$ 860/m² X 8.076,30 m² = R$ 6.945.618,00

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - CRECI 563-TO
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

Valor do terreno: R$ 6.945.618,00

EDIFICAÇÕES

Edificação (a):

Galpão industrial, construído com estrutura de metálica de aço galvanizado, paredes de bloco de cimento assentado à vista, estrutura da cobertura de treliças de aço galvanizado e telhas de fibro cimento de 06 mm. Piso de cimento armado para suportar transito de caminhões e máquinas pesadas. Padrão construtivo Galpão Industrial estado de conservação, novo.

Edificação (b):

Construção térrea com 150 m² destinada para laboratório e escritório, construída em alvenaria, paredes de tijolo assentado a vista, piso de cerâmica, teto de laje, cobertura de telha fibro cimento, sanitários masculino e feminino. Com instalação elétrica e hidráulica de acordo com a necessidade. Padrão construtivo normal, novo.

Valor avaliado das Edificações: R$ 1.058.354.00.
Valor avaliado da Unidade IV:

Valor avaliado do Terreno: R$ 6.945.618,00
Valor avaliado das Edificações: R$ 1.058.354.00
Valor total atribuído para a Unidade IV: R$ 8.003.972,00

XXI - VALOR TOTAL AVALIADO DAS UNIDADES I, II, III e IV

Unidade I:	**R$ 24.044.604,00**
Unidades II e III:	**R$ 98.669.827,00**
Unidade IV:	**R$ 8.003.972,00**
TOTAL:	**R$ 130.718.403,00**

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis - **CRECI 563-TO**
Perito Avaliador Imobiliário – CNAI 3500

XXII – CONCLUSÃO:

É do entender do Perito Avaliador que o valor dos imóveis avaliandos, considerando-se seus terrenos e edificações no estado em que se encontram e na data da vistoria, é de:

VALOR MÉDIO ESTIMADO = R$ 130.718.403,00

Limite inferior: R$ 124.182.500,00
Limite superior: R$ 137.255.000,00

XXIV - ENCERRAMENTO:

O corpo do Parecer de Avaliação Mercadológica é composto de 26 (vinte e seis) páginas, todas de um lado só, rubricadas pelo perito avaliador, que subscreve esta última, e os anexos.

Palmas – TO, 30 de Outubro de 2019.

SISTEMA COFECI - CRECI
CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES IMOBILIÁRIOS
Nº 052738
3ª VIA
INSCRITO

Ronaldo Ernesto Fick
Corretor de Imóveis
Perito Avaliador Imobiliário
CRECI – TO 563 (Conselho Regional de Corretores de Imóveis)
CNAI – 3500 (Conselho Nacional de Peritos Avaliadores Imobiliários)

Telefones: (0xx63) / 9218-9656 / 8117-3972
E-mail: ronaldtche@hotmail.com / Palmas - TO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A550.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL PARA CONHECIMENTO DO VALOR DE MERCADO.

Fazenda Retiro Francano do Taquari ou Dona Antonia
Rifaina – SP.

Christóvam Garcia Prado Fernandes e
Flávio Garcia Fernandes

Geraldo Borges Pôrto
Engenheiro Agrônomo

Batatais-SP.
Setembro 2019

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

APRESENTAÇÃO

O Engenheiro Agrônomo **GERALDO BORGES PÔRTO**, profissional especializado em Avaliações e Perícias foi contratado pelo Sr. **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES** para PROCEDER AVALIAÇÃO do Imóvel Rural **RETIRO FRANCANO DO TAQUARI** ou **FAZENDA DONA ANTONIA** de sua propriedade para conhecimento do real valor.

Após minucioso trabalho de campo, envolvendo diagnóstico das glebas que compõem a Fazenda, Levantamento de Campo, concluí o presente trabalho, que tenho o orgulho de passar às Vossas mãos.

Batatais, 25 de setembro de 2019.

Geraldo Borges Pôrto
Engenheiro Agrônomo
CREA-SP 0.400.13.309.2
CREA-MG 0.400.13.309/D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

1 - INTERESSADOS E PROPRIETÁRIOS.

FLÁVIO GARCIA FERNANDES, Brasileiro, Divorciado, Empresário e Agropecuarista, Cadastro Pessoa Física 190.658.508-30, RG.: 4.903.337/SSP-SP; **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES**, Brasileiro, Casado, Empresário e Agropecuarista, Cadastro Pessoa Física 863.972.068-15 residentes e domiciliados em Batatais, estado de São Paulo, com telefone (16) 3660-6500.

2 - PROFISSIONAL AVALIADOR.

GERALDO BORGES PÔRTO, Engenheiro Agrônomo, com Cadastro Pessoa Física 101.635.576-91, RG.: M-136.060 SSP-MG, CREA-SP 0.400.13.309.2 e CREA-MG 0.400.13.309/D, residente e domiciliado em Batatais Estado de São Paulo, à Rua Armando Venturoso, n.º 29, Bairro Ouro Verde.

3 - OBJETIVO DO TRABALHO.

Avaliar a pedido dos INTERESSADOS, um Imóvel Rural denominado **RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou FAZENDA DONA ANTONIA**, localizada no município Rifaina, Estado de São Paulo, com área Total – 269,3171 hectares, matrícula nº 5.925 do CRI de Pedregulho/SP, inscrita no INCRA sob o Nº 606.090.000.396-4.

4 - NÍVEL DE PRECISÃO.

O nível de precisão adotado foi o NÍVEL DE PRECISÃO RIGOROSA, de acordo com a definição do item 7.2 da NB 502/1.977, NB-613/80 - NBR 8799 - (Avaliação de Imóveis Rurais, Culturas Anuais e Perenes, Pastagens, Construções Rurais e Florestas), da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

5 - PRESSUPOSTOS.

Uma vez caracterizado pelo INTERESSADO o objetivo da Avaliação, foi-nos possível estabelecer o grau de detalhamento da atividade básica, o nível de precisão compatível e as demais circunstâncias que podem influir no valor do imóvel.

Em seguida, individualizamos o objeto da Avaliação, obtido a partir do Cadastro do Imóvel, compreendendo Escritura Pública, Certidão de Registro, localização, acesso, Levantamento Topográfico e memorial descritivo, os quais proporcionaram elementos que influem na fixação do valor objeto desta avaliação.

Nessa primeira fase, foram obtidas informações complementares para que possam ser levados em consideração os fatores valorizantes e desvalorizantes do imóvel.

6 - VISTORIAS.

6.1 - Preâmbulo.

Uma vez analisadas as informações obtidas quando do levantamento preliminar, demos início ao processo de Avaliação, promovendo visita na propriedade onde realizamos vistorias que permitiram a classificação e caracterização do objetivo da Avaliação em relação ao universo a que pertence, além da verificação e complementação dos elementos pressupostos.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

Dessas vistorias, obtivemos as seguintes informações:

6.2 - Caracterização do Objeto.

De acordo com os elementos fornecidos pelo consulente e seus assessores, inspeções procedidas nos locais e informações obtidas junto aos órgãos competentes Municipais e/ou Estaduais e/ou Federais, temos as seguintes características principais da Fazenda para este Laudo de Avaliação:

A Fazenda **RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou FAZENDA DONA ANTONIA**, imóvel adquirido conforme escritura registrada no Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Pedregulho (SP.) sob a Matrícula nº 5.925. inscrita no INCRA sob o Nº 606.090.000.396-4.

6.2.1 - Topografia.

A região onde está inserida o imóvel é marcada por alguns acidentes naturais, topografia é ondulada altitude média acima dos 750 metros e a propriedade objeto da presente Avaliação denota uma condição topográfica heterogênea em função de sua extensão, apresentando-se em boa parte sua extensão ocupada com reserva floreestal com uma declividade entre 20 a 40%, com queda na sua aprte central para face nordeste

6.2.2 - Solo.

Os Solos que compõem a propriedade apresentam-se profundos em sua totalidade, bem drenados, com textura areno-srgiloso, que através de exame aparente dos mesmos e segundo o mapa de aptidão agrícola do Estado de São Paulo, o imóvel possui solos do Grupo Latossolo, desde os amarelos a amarelo-escuro, tendo seu material de origem compostos por argillas, areia e matéria orgânica.. Suas características físicas apresentam de média para alta resistência à erosão tanto em sulcos quanto à vossoroca, com estrutura em algumas partes podendo ser considerados como Latossolos amarelos.

As classes predominantes apresentam-se:
Fertilidade natural de baixa para média e saturação de bases também de baixa parara média, de textura mediana, bem drenados, muito porosos, coloração predominante amarelado e medianamente ácido. A propriedade é explorada na sua totalidade com a exploração da Lavoura de Café e da Bovinocultura tanto de Leite quanto de Corte.

6.2.3 - Característica do logradouro da situação.

Trata-se de uma estrada intermunicipal de piso de chão batido e asfalto, ligando a cidade de Rifaina à Pedregulho. Após a saída de Rifaina por esta estrada em sentido a Pedregulho caminhar 5,0 km até a Fazenda Dona Antonia, esta estrada corta a propriedade no sentido norte para o sul, após sair da Fazenda caminhar mais 1,5 km encontrando o asfalto que ao rodar mais 18,5 km chega-se a Pedregulho.

6.2.4 - Meios Normais de Transporte.

Em virtude da localização da Propriedade, próxima 5,00 Km da sede do município, por se tratar de estrada intermunicipal de chão batido encascalhada, servindo a região, os meios de transporte são particulares e públicos, desde o transporte de produtos agrícolas, estudantes, quanto do público em geral. O leito carroçável mantém-se bem conservado o ano todo, permitindo o escoamento da safra a qualquer hora do dia e época do ano.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

6.2.5- Melhoramentos.

6.2.5.1 - Edificações e instalações

A Fazenda **RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou FAZENDA DONA ANTONIA** ora avaliada não benfeitorias como:

- 01 Casa de administrador com cobertura de telhas de barro, reformada, luz, água água, piso cimentado. Em bom estado de conservação;
- 01 Casa de administrador com cobertura de telhas de barro, reformada, luz, água água, piso cimentado em bom estado de conservação;
- 01 Estábulo para ordenha com curral de madeira, cobertura de telhas de barro em bom estado de conservação;
- 01 Transformador elétrico bifásico de 15KVA. Em regular estado de conservação;
- 10 km de cercas de aroeira com lascas a cada 3 m, cinco fios de arame liso e esticadores a cada 300 m. Em regular estado de conservação;
- Pastagens artificiais formadas em Brachiária brizantha (brizantão), em bom estado de conservação.

6.2.5 - Descrição do imóvel

A Fazenda **RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou FAZENDA DONA ANTONIA**, localizada no município Rifaina, Estado de São Paulo, é um imóvel que apresenta em forma de um quadrilátero heterogêneo, com suas divisas limitadas por cerca de arame e por acidente natural dois córregos em pequenos trechos a noroeste e sudeste, apresentando como confrontantes ao norte, com Terras de Sebastião Alves de Oliveira; Carlos Alberto Baraldi e Luis César Teixeira da Silva ao leste com Terras de Luis Sebastião Ferreira e José Peres, ao oeste com Terras de Antonio Bisco; Jeronimo Venancio Bisco;Paulo Sérgio Cavalcante Zucoloto; Luiz Thomaz da Silva; Paulo Sérgio Thomaz; Delcíneo Alves de Oliveira e Sebastião Alves de Oliveira e ao Sul Terras de Antonio Bisco; Waldemar Ferreira Cintra e Antonio Henrique Manreza. Sua área é da ordem de 269,3171 hectares.

6.2.6 – Ocupação Circunvizinha.

As propriedades circunvizinhas têm suas explorações voltadas para a Exploração Agrícola com as lavouras de Café e Exploração da Bovinocultura de Corte e Leite .

6.3 - Situação do Imóvel Face às Obras Públicas Programadas ou Projetadas.

No âmbito estadual, não temos conhecimento de nenhum projeto de grande vulto a ser implantado nas estradas que servem os imóveis rurais do bairro onde está inserida a propriedade objeto desta avaliação.

7. Estratificação da área da Fazenda RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou FAZENDA DONA ANTONIA:

*** Área Ocupada com Lavoura de Café .....**	**16,0000 ha;**
*** Área Ocupada com pastagens .....**	**47,0188 ha;**
*** Área Ocupada APP e RFL, Cerrado e Mato.....**	**110,0806 ha;**
*** Área Ocupada com Lavouras anuais (milho) .....**	**123,2177 ha;**
*** Área Total do Imóvel avaliado .....**	**296,3171 ha.**

(Duzentos e noventa e seis hectares, trinta e um ares e setenta e um centiares).

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

8 - Pesquisa de Valores.

As bases adotadas para determinação dos valores levaram em conta:

a) O exame minucioso das escrituras devidamente registradas em cartório competente, observando-se assim o princípio fundamental da posse do terreno;

b) Determinação do valor de mercado tendo analisado o imóvel objeto deste laudo sob aspectos já apresentados;

c) A inexistência de ônus, tais como: vínculos, contratos de locação, usufrutos, penhores, tombamentos, deficiência de títulos de propriedade, desapropriações em parte ou na totalidade dos objetos avaliados.

Foram consultadas as seguintes Fontes:

8.1 - Corretores autônomos da Região; e Cooperativas Agropecuárias dos Municípios vizinhos.

8.2 - Tabelas de valores de terras da região – Levantados junto ao Posto da Receita Federal de Batatais (SP.) – Segundo Instrução Normativa para declaração do IPTU, o Valor da Terra Nua para cada propriedade deve ser levantado caso a caso, estimamos em R$ 4.500,00 (Quatro mil e quatrocentos Reais) por hectare.

8.3 - Biografias Consultadas:
Avaliações para Garantias/Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE). São Paulo. PINI, 1983.
Princípios de Engenharia de Avaliações - Alberto Lélio Moreira
Editora PINI, 1997 - 5.ª Edição - São Paulo.

9 - Metodologia.

Adotamos os seguintes métodos conforme conveniência:

9.1 - Método Comparativo de dados de mercado e Custo de Reposição.

Estes métodos foram adotados, tal como definido pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias (IBAPE), elaborado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

A utilização destes métodos é preferida a qualquer outro sempre que o objeto da avaliação seja a determinação do Valor de Mercado, isto é, valor corrente, valor transacionável, no qual são estudados, demanda, oferta, preços mais custos de reposição e a comercialização do imóvel com seus elementos comparativos.

10 - Determinação do Valor Final.

*** 10.1 Área Ocupada com Lavoura de Café .....**	**R$ 784.000,00**
*** 10.2 Área APP-Reserva Florestal .....**	**R$ 1.596.168,70**
*** 10.3 Área Ocupada Pastagens e Capineiras..**	**R$ 1.410.564,80**
*** 10.4 Área ocupada para lavouras anuais.....**	**R$ 4.312.619,50**
*** 10.5 Valor da Terra Nua (*) .....**	**R$ 1.629.744,05**
*** 10.6 Valor das Benfeitorias .....**	**R$ 185.000,00**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

*** 10.7 Valor Total do Imóvel Rural ..... R$ 9.918.646,25**

Analisados todos os parâmetros acima mencionados, chegamos ao valor final para a propriedade rural ora avaliada que é de **R$ 9.918.646,25 (Nove milhões, novecentos e dezoito mil e seiscentos e quarenta e seis reais e vinte e cinco centavos), o que eqüivale a R$ 33.473,08 por hectare ou R$ 81.004,85 por Alqueire Paulista.**

(*) O Valor da Terra Nua engloba a área toda do imóvel e o valor estimado para a propriedade foi de **R$ 5.500,00 por hectare.**

A presente avaliação foi feita em setembro de 2.019, e entregue neste mesmo mês e ano.

11 - Responsável Técnico.

Geraldo Borges Pôrto
Engenheiro Agrônomo
CREA-SP. 0.400.13.309.2
CREA- MG. 0.400.13.309/D

12 - Conclusão.

A **Fazenda RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou FAZENDA DONA ANTONIA** no momento avaliada encontra-se com suas terras voltadas para a exploração do Gado de Leite e Lavouras anuais. A localização desta propriedade próxima às cidades de Rifaina e Pedregulho, altitude acima de 700 metros a torna especial para exploração tanto na Bovinocultura de Corte, Leite e Exploração agrícola em Lavouras (Milho e Soja) e topo do morro pequena lavoura de Cfé. Todas estas características fazem com que a mesma seja mais valorizada. Seu tamanho aliado às condições topográficas, quantidade e qualidade dos solos permitem chegar ao valor apresentado.

Batatais, 25 de setembro de 2019.

Geraldo Borges Pôrto
Engenheiro Agrônomo
CREA-SP 0.400.13.309.2
CREA-MG 0.400.13.309/D.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) portosolucoes2011@hotmail.com

ANEXO 1 - PLANILHA DE CÁLCULO

Av. General Osório, 140 – Centro, 14.300-000 – Batatais (SP.) – Fones (16) 3662-7841, 99996-1529 e 99182-2028

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

Anexo 1 - Propriedade - RETIRO FRANCANO DO TAQUARI ou DONA ANTONIA

Proprietários: Flávio Garcia Fernandes e Christovam Garcia Prado Fernandes

PLANILHA DE CÁLCULO - VALORES DAS GLEBAS E TOTAL DA PROPRIEDADE

GLEBA - OCUPAÇÃO	ha.	alqueires	% da área	Valor ha.	Valores totais R$	
Pasto Sombreado	26,8014	11,075	9,04	30.000,00	R$	804.042,00
RFL 1 - Mato Morro da Cachoeira	62,5873	25,863	21,12	14.500,00	R$	907.515,85
RFL 3 - Servidão/11.816	3,0000	1,240	1,01	14.500,00	R$	43.500,00
RFL 2 - Servidão/14.349	1,2031	0,497	0,41	14.500,00	R$	17.444,95
Mato Pequeno	2,7008	1,116	0,91	14.500,00	R$	39.161,60
Lavoura de Café	16,0000	6,612	5,40	49.000,00	R$	784.000,00
Pastagem Brachiária	12,6130	5,212	4,26	30.000,00	R$	378.390,00
Cerrado Alto	12,7290	5,260	4,30	14.500,00	R$	184.570,50
Cerrado Baixo	23,6191	9,760	7,97	14.500,00	R$	342.476,95
Lavoura Anuais (milho e soja)	123,2177	50,916	41,58	35.000,00	R$	4.312.619,50
Pasto Sede	7,6044	3,142	2,57	30.000,00	R$	228.132,00
APP	4,2413	1,753	1,43	14.500,00	R$	61.498,85
Valor das Benfeitorias	x-x-x-x	x-x-x-x	x-x-x-x	x-x-x-x	R$	185.550,00
Valor da Terra Nua	x-x-x-x	x-x-x-x	x-x-x-x	x-x-x-x	R$	1.629.744,05
TOTAL	296,3171	122,445	100,00	xxxxxxxx	**R$**	**9.918.646,25**

Obs: Valores por hectare estratificado por gleba conforme o valor venal em função da ocupação do solo e homegeneizado pelo custo de reposição.

VALOR AVALIADO EM OUTUBRO DE 2019.	**R$**	**9.918.646,25**

Batatais, 25 de setembro de 2019.

Geraldo Borges Pório
Eng.Agr/CREA-SP 068.1380.2

fls. 3447

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543 .
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A552.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS

Proprietário:
Christovam Garcia Prado Fernandes
Imóveis: Fazendas Água Clara, Alegre, Cachoeirinha, Monte Castelo, Monte Sião, São Cristovam, São Geraldo, São João, São Sebastião.
Município: Correntina - BA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

SUMÁRIO

1. OBJETIVOS DO TRABALHO: 2
1.1Relação dos Imóveis Avaliados: 3
2. CARACTERIZAÇÃO PRODUTIVA DO OESTE BAIANO: 3
2.1 Produção de grãos e potencial produtivo: 4
3. LOGÍSTICA E INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE E PREVISTA: 5
4. ISOIETAS E PLUVIOMETRIA: 7
5. ASPECTOS FUNDIÁRIOS: 10
6. CENTRO DINÂMICO/LOGÍSTICA: 10
7. DADOS GERAIS DOS IMÓVEIS: 11
8. ACESSO E CONDIÇÕES DE TRÁFEGO: 14
9. SITUAÇÃO AMBIENTAL: 14
11. CERTIFICAÇÕES: 15
12. BENFEITORIAS: 23
13. APTIDÃO PRODUTIVA: 23
14 POTENCIAL PRODUTIVO: 23
15. MERCADO DE TERRAS NO OESTE BAIANO: 24
16. AVALIAÇÃO DAS FAZENDAS 24
17. CONCLUSÃO: 25

Geraldo Borges Pôrto
Eng.Agr°CREA-SP 0400.1309.2

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

1. OBJETIVOS DO TRABALHO:

O presente trabalho tem por objetivo a determinação do valor de comercialização dos imóveis rurais, localizados na Zona Rural do município de Correntina, na região oeste do estado da Bahia.

Para melhor entendimento em relação aos desafios que o agronegócio possui para se consolidar nesta região, identificamos as características, a plataforma de produção, o estágio atual dos investimentos, as culturas e experiências acumuladas na exploração do empreendimento rural.

Ao compreendermos os desafios do oeste baiano, e as características peculiares às fazendas, é possível analisar o estágio atual de desenvolvimento e estimar um valor-base para o imóvel na realidade atual, levando em consideração o valor possível para o ativo em caso de continuação da consolidação da atividade rural na fazenda.

Identificação do Contratante:

Nome: **Christovam Garcia Prado Fernandes**
Cargo: **Proprietário e Procurador**
RG: **8.971.757 SSP/SP**
CPF: **863.972.068-15**
Endereço: **Rua Senador Feijó, nº 658, Bairro Vila Maria**
Batatais - SP

Identificação da Empresa Avaliadora:

PORTO – Soluções Agronômicas
Rua Dr. Alberto Gaspar Gomes, 543, Centro
CEP 14.300-000 Batatais - SP.
Fone/Fax: (16) 3662-7841

Responsabilidade Técnica:
Geraldo Borges Pôrto
Engenheiro Agrônomo
CREA-MG nº13.309/D e CREA-BA 22.340 (Visto)
E-mail: gporto@netsite.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

1.1 Relação dos Imóveis Avaliados:

Área das Matrículas:

1.1.1 Fazenda São Geraldo e Monte Sião, matrícula 8630 – área de 3.168,1092 ha.
1.1.2 Fazenda São Cristovam, matrícula 8602 – área de 2.544,1898 ha.
1.1.3 Fazenda São Sebastião, matrícula 8607 – área de 500,2284 ha.
1.1.4 Fazenda São João, matrícula 8604 – área de 501,6291 ha.
1.1.5 Fazenda Cachoeirinha, matrícula 8603 – área de 474,6891 ha.
1.1.6 Fazenda Alegre, matrícula 8583 – área de 507,5524 ha.
Sub-Total 7.696,3980

1.1.7 Fazenda Água Clara, matrícula 8605 – área de 468,8467 ha.
1.1.8 Fazenda Monte Castelo, matrícula 8606, área de 467,0968 ha.
Sub-Total 935,9435

Total 8.632,3415 ha.

Todas localizadas no eixão da Linha Branca, à aproximadamente, 30 km da BR 020.

2. CARACTERIZAÇÃO PRODUTIVA DO OESTE BAIANO:

A região Oeste da Bahia, encravada na área do médio São Francisco, em sua margem esquerda, ocupa uma superfície de 162 mil km2 e uma população de aproximadamente, 800 mil habitantes. Esta região engloba 38 municípios, equivalente a 28,5% e 6,2% respectivamente, do território e da população do Estado da Bahia.

A região é constituída por chapadas, encostas e planuras ou vales, possuindo como cobertura vegetal o cerrado, a floresta e a caatinga. Seus solos são profundos, bem drenados, diversificados, com boa constituição física e facilmente mecanizáveis, podendo encontrar desde os latossolos distróficos aos cambissolos eutróficos, perfeitamente adaptáveis às mais variadas opções de cultivo do mercado agrícola. Os índices pluviométricos registram uma amplitude significativa.

Partindo-se da margem do Rio São Francisco sentido Serra Geral de Goiás, as isoietas acusam precipitações médias de 700 a 1.800 mm anuais, tendo sua concentração de chuvas nos meses de outubro a abril. A oferta de água através de rios perenes é grande, havendo ainda enorme disponibilidade para a irrigação sendo encontrados aproximadamente 25 mil hectares com agricultura irrigada. A luminosidade média da região situa-se na faixa de 3.000 horas/ano.

A região que vem destacando-se na atividade agrícola, com destaque para a soja, juntamente com o algodão e o café, seguido pela cultura do milho, onde as produtividades médias vêm elevando-se significativamente nos últimos anos devido à evolução tecnológica de cultivos. Explorando atualmente mais de 1,93 milhão de hectares sendo que mais de 70% ocupados com a cultura da soja.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

Favorecidos pelas ótimas condições de clima e solo, a fruticultura no oeste Baiano está também obtendo bons resultados, com destaque para a manga, banana, mamão e citrus com produção durante quase o ano todo.

2.1 Produção de grãos e potencial produtivo:

Segundo a Associação de Agricultores e Irrigantes da Bahia (AIBA), a região do oeste baiano plantou na safra 2014/2015 uma área aproximada de 1,420 milhão de hectares de lavoura de soja, 220 mil hectares de lavoura de milho, 290 mil hectares de lavoura de algodão e 14,7 mil hectares de café.

Os gráficos abaixo representam as médias da produtividade anual de soja e de algodão para o estado da Bahia, de acordo com os dados da Associação de Agricultores e Irrigantes do Oeste da Bahia – AIBA.

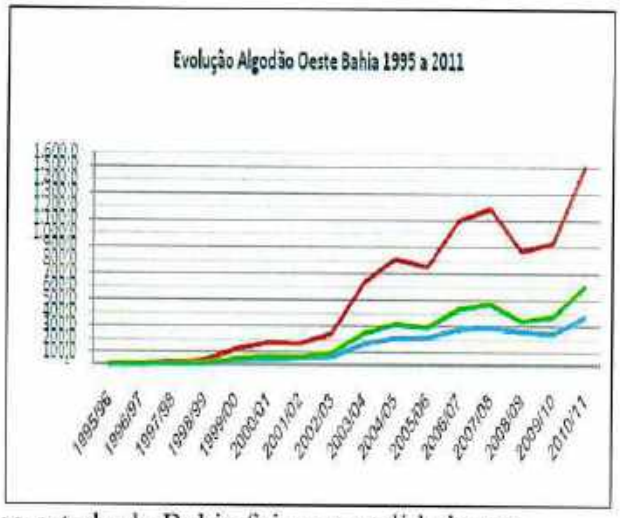
Observa-se que a produtividade histórica é crescente, tanto para soja como para algodão, apesar de todas as variações climáticas.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

Vale a pena destacar que a cultura da soja ocupa 74% da área cultivada na região com 1,42 milhão de hectares, obtendo a mais alta produtividade do Brasil na safra 2014/2015, com 56 sacas/ha. O algodão é fato muito recente no oeste da Bahia, ocorrendo significativas expansões de área e produtividade ano após ano.



O processo de expansão de áreas produtivas no estado da Bahia foi uma realidade nos últimos anos e deve continuar a ocorrer. Especialistas estimam que novas áreas devem ser abertas no oeste da Bahia, cuja área de produção pode atingir até 3 milhões de hectares.

3. LOGÍSTICA E INFRA-ESTRUTURA EXISTENTE E PREVISTA:

Rodovias

A ocupação da parte setentrional dos cerrados da região, especificamente o Oeste da Bahia deu-se, sobretudo, a partir da construção de Brasília e da abertura dos corredores: BR-153 (Belém-Brasília), BR-020/242 (Salvador-Brasília), e BR-020/135 (Picos/PI-Barreira-BA-Brasília/DF).

Por rodovia, o oeste da Bahia está a uma distância aproximada de 900 km de Salvador (saída para o mercado do nordeste), e uma distância aproximada de 400 km de Brasília (saída para o mercado do centro-sul).

Aeroporto:

O município de Posse – GO possui um aeroporto com pista asfaltada para aeronaves de pequeno porte.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

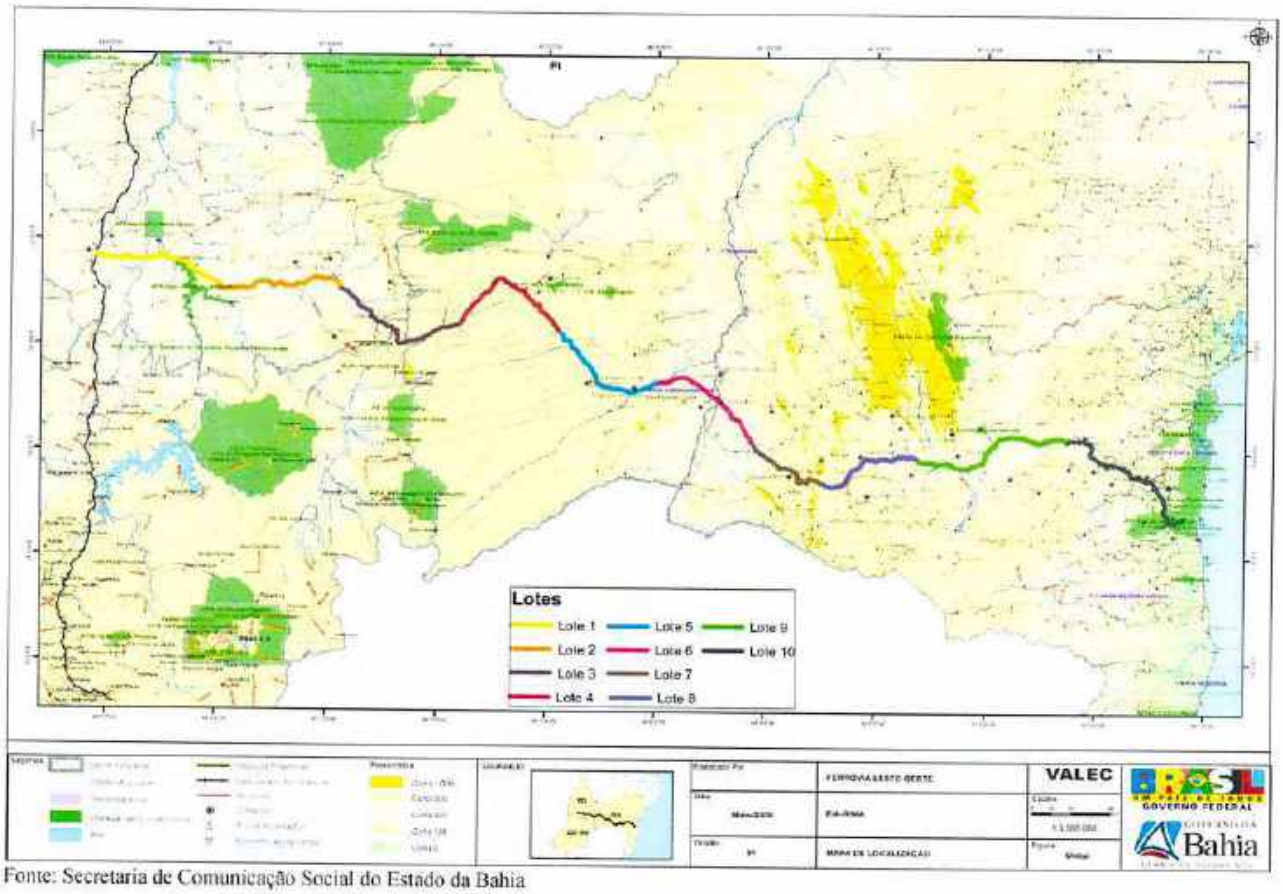
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

Ferrovias:

A logística da região é bastante carente, mas novos investimentos públicos tem sido realizados na tentativa de sanar os problemas enfrentados na região. A principal obra logística em andamento na região, fruto do PAC, é a Ferrovia de Integração Oeste-Leste. Esta ferrovia sairá de Figueirópolis/TO até o Porto de Ilhéus.

A implantação da ferrovia vai otimizar o escoamento da safra, além do transporte de insumos e minérios, melhorando a competitividade dos produtos da região, consolidando assim a atividade produtiva do oeste baiano.

Abaixo ilustramos o traçado da Ferrovia de Integração Oeste-Leste.



Fonte: Secretaria de Comunicação Social do Estado da Bahia

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

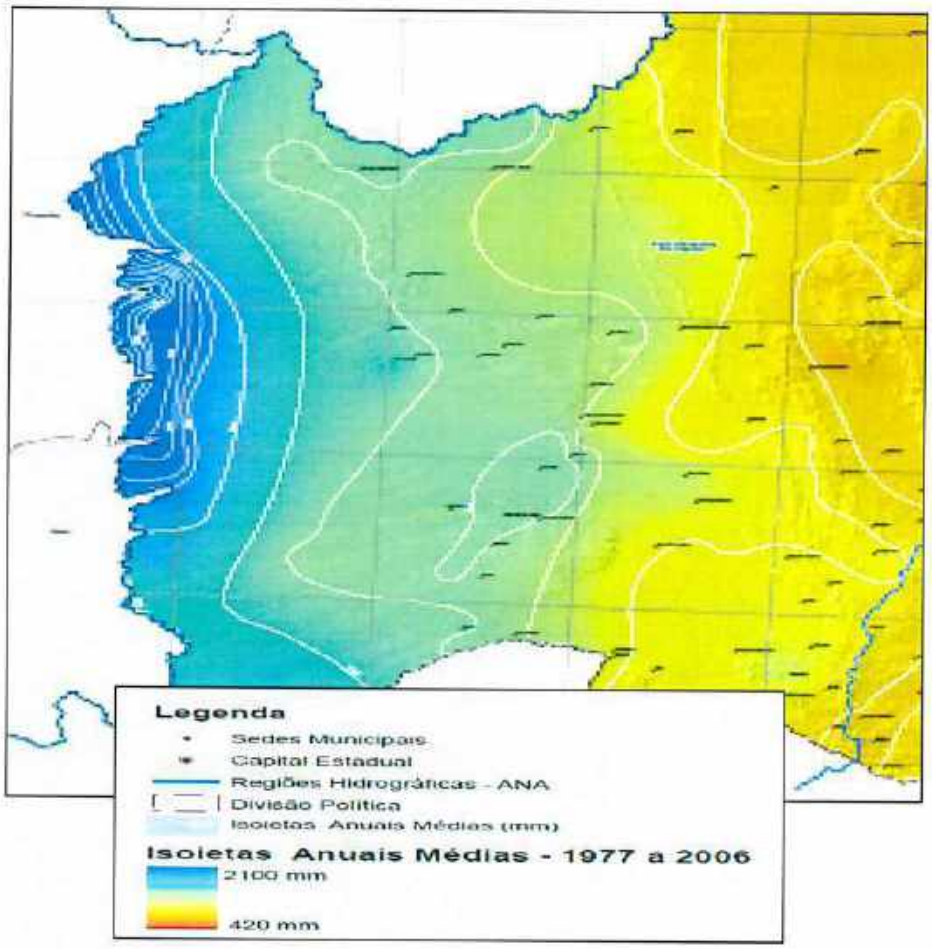
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

4. ISOIETAS E PLUVIOMETRIA:

O regime anual de chuvas na região do oeste baiano é fortemente influenciado pela convergência do Centro Norte que impacta na Serra Geral, provocando chuvas com bastante regularidade em uma região restrita e delimitada em cima do chapadão baiano.

A região agrícola, que vai desde a divisa com Goiás (localidade de Rosário – município de Jaborandi/BA) passando pela cidade de Luis Eduardo Magalhães (LEM) até a região do Coaceral na divisa com Piauí, já tem forte tradição agrícola (mais de 20 anos) e os principais agricultores da região têm fazendas nesta localidade.

Abaixo ilustramos as Isoietas anuais médias de 1977 a 2006 para a região do oeste baiano.

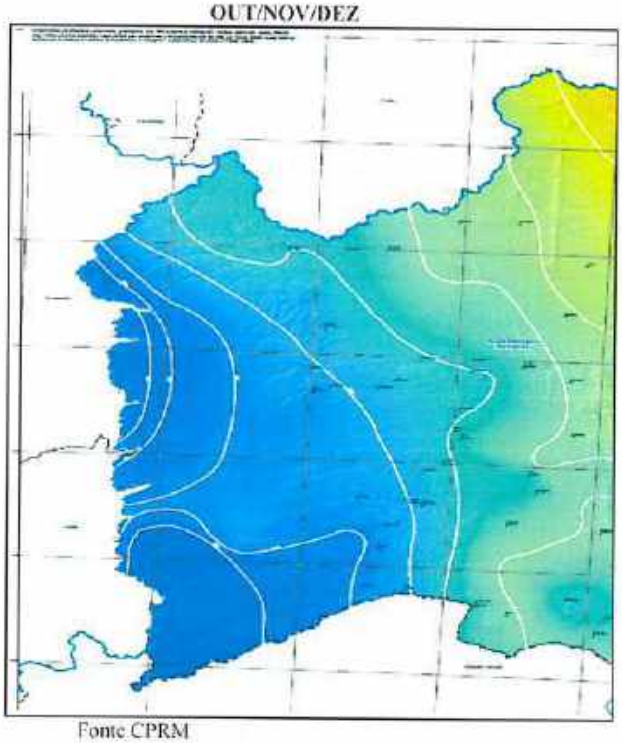


Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

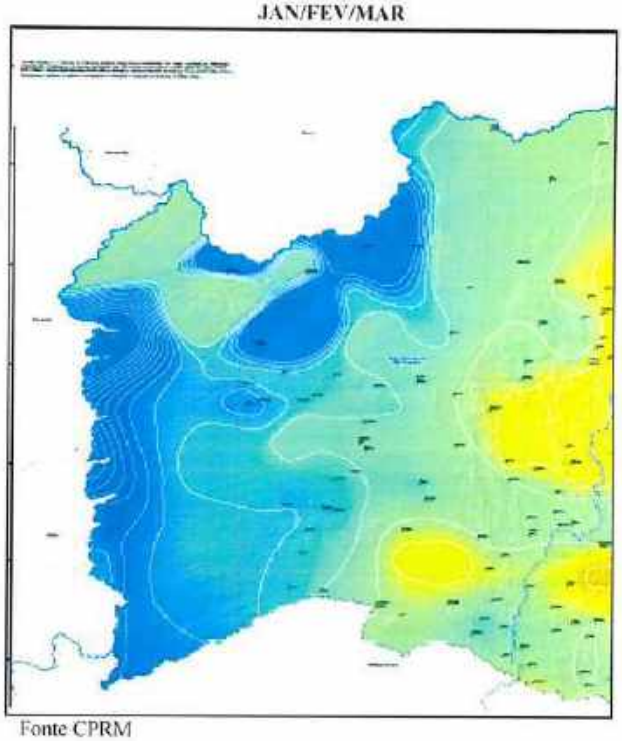
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

OUT/NOV/DEZ



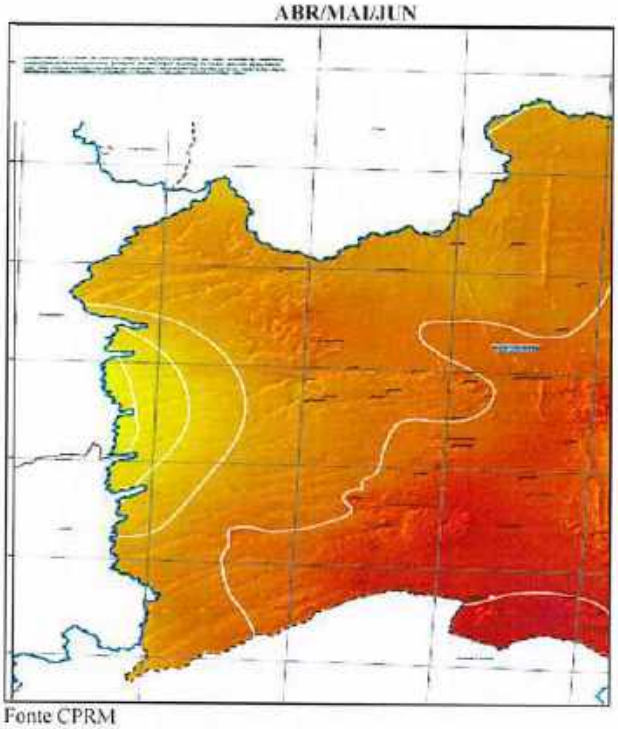
Fonte CPRM

JAN/FEV/MAR



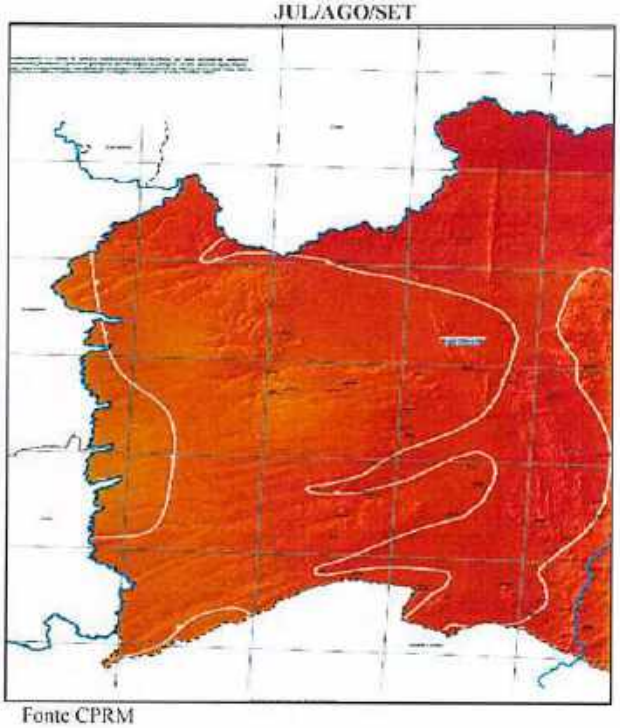
Fonte CPRM

ABR/MAI/JUN



Fonte CPRM

JUL/AGO/SET



Fonte CPRM

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

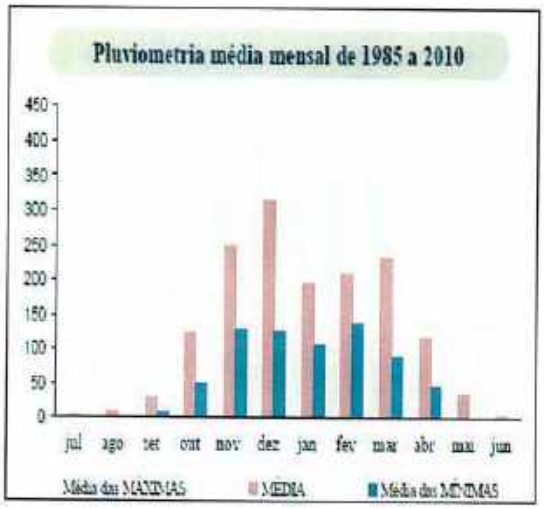
PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

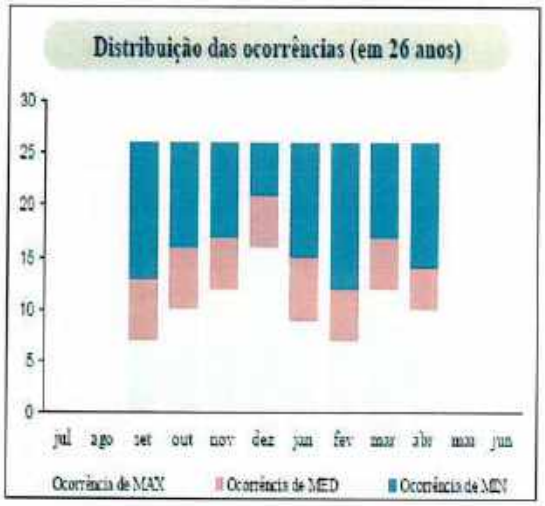
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

O mapa de isoietas anuais médias permite vislumbrar a tendência de distribuição anual das chuvas na região do oeste baiano, em que se verifica uma redução gradativa e acumulativa das chuvas à medida que se afasta da região da Serra Geral (divisa com Tocantins) em direção Leste (região da Bacia hidrográfica do Rio São Francisco).

O grupo das fazendas fazem confrontação ao Norte com o **Rio Santo Antônio** e ao Sul com o **Rio Corrente ou das Éguas**

Os solos da região de modo geral tem teor de argila inferior a 20% (solos arenosos, portanto) e a capacidade de campo é da ordem de 40 mm de chuvas (volume suficiente para a saturação) e por outro lado o efeito da evapotranspiração compromete os efeitos benéficos de chuvas com volume inferior a 15 mm. Observa-se que de maneira geral os veranicos são mais curtos nas regiões de Isoietas médias anuais mais elevadas (regiões mais próximas da Serra Geral).





Nesta mesorregião, na faixa de isoietas de 1.100 a 1.200mm anuais, verifica-se que a média das mínimas da pluviometria mensal encontra-se acima de 100 mm nos meses de novembro a fevereiro, período em que ocorrem importantes eventos na agricultura anual (semeadura, germinação, desenvolvimento das plantas e florada) o que explica a relativa regularidade de safras nas fazendas mais tradicionais (em que se planta a muitos anos com alta tecnologia).

Contudo, o risco climático é um fator presente na atividade agrícola dessa região, e pode ser caracterizado pela análise dos dados histórico para o mês de fevereiro:

- A média das máximas é de 350 mm, mas ocorreu em 7 de 26 anos apenas;
- A pluviometria das mínimas é de 140 mm e ocorreu em 14 de 26 anos;
- Em 5 de 26 anos a pluviometria esteve na faixa média, com valor de 200 mm na média para esse período.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

5. ASPECTOS FUNDIÁRIOS:

No oeste baiano, assim como em outras regiões do Brasil, a colonização se deu pela oferta de "Terras devolutas" pelo Estado, e via de regra, a Igreja é quem titulava essas posses. Mais tarde os cartórios de registro de imóveis passaram a prestar esse serviço. A qualidade dos serviços, a descrição imprecisa e as grandes extensões favoreceram o surgimento de inúmeras regiões onde o conflito pela posse, titularidade e domínio das terras ainda hoje se faz presente. Ao investidor que pretende adquirir terras no oeste baiano esse é um fator de risco a ser considerado.

Em particular o grupo de fazendas não registra problemas fundiários e nenhum processo nesse sentido existe sobre o imóvel, o que tipifica a consolidação fundiária do imóvel.

6. CENTRO DINÂMICO/LOGÍSTICA:

O centro dinâmico mais próximo ao empreendimento fica no município de Posse-GO, com uma área de 2.024,53 Km²e uma população de 31.419 pessoas habitantes, possuindo escolas de 1° e 2° graus e de ensino superior (**Universidade Estadual de Goiás**), unidades de saúde pública, hospital regional e clínicas particulares especializadas, que supre as demandas iniciais de mão-de-obra, produtos, insumos e serviços essenciais ao desenvolvimento da atividade.

Entretanto, o Centro Dinâmico com mais recursos em relação à logística, mais próximo ao empreendimento fica na sede do município de Luís Eduardo Magalhães-BA (270 km) onde estão instaladas duas importantes esmagadoras se instalaram na região, a Bunge com capacidade de moagem de 1,1 milhão de ton. de soja, e a Cargill em Barreiras com capacidade para moer 500 mil ton. de soja por ano. Ou seja, praticamente 50% da soja produzida na região são esmagadas localmente, o que muitas vezes favorece a venda para o mercado interno em detrimento dos preços da exportação.

No município estão concentrados também as revendas e concessionárias de máquinas, empresas para fornecimento de infraestrutura, implementos agrícolas, veículos, insumos, assistência técnica entre outros.

No município de Luís Eduardo Magalhães e Barreiras, estão previstas a instalação de um "porto seco" para carga e descarga da Ferrovia Leste-Oeste.

O cenário completo atraiu importantes empresas rurais para essa região nos últimos anos.

Apenas para fins de caracterização, são proprietários rurais nessa região a SLC Agrícola, Maeda (Brasil Ecodiesel), BrasilAgro, CFM, Agropecuária Jacarezinho, Los Grobos-Solus, Calix Ag, Agrinvest, Grupo Captar, entre outros.

Grupos locais cresceram nesses 20 anos de agricultura na região e hoje são importantes *players*, tais como: Ademar Marçal, Horita, Fazendas Busato, J&H Sementes, Grupo Gorgen, entre outros.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

7. DADOS GERAIS DOS IMÓVEIS AVALIADOS:

FAZENDA SÃO GERALDO E MONTE SIÃO			
Proprietários: **Christovam Garcia Prado Fernandes** **Flávio Garcia Fernandes**		Município: **Correntina - BA** Matrícula do imóvel: **8.630** Área da Matrícula: **3.168,1092 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Lavoura	641,4383 ha.	R$ 27.451,20	R$ 17.608.251,06
Pastagem	462,2952 ha.	R$ 23.725,68	R$ 10.968.267,98
Cerrado Remanescente	1.308,8014 ha.	R$ 13.480,50	R$ 17.643.297,27
Reserva Legal 01	332,5101 ha.	R$ 13.480,50	R$ 4.482.402,40
Reserva Legal 02	331,4176 ha.	R$ 13.480,50	R$ 4.467.674,96
Área de Preservação Permanente 01	45,4097 ha.	R$ 13.480,50	R$ 612.145,46
Área de Preservação Permanente 02	46,2369 ha.	R$ 13.480,50	R$ 623.296,53
TOTAL	3.168,1092 ha.		**R$ 56.405.335,67**

FAZENDA SÃO CRISTOVAM			
Proprietário: **Christovam Garcia Prado Fernandes**		Município: **Correntina - BA** Matrícula do imóvel: **8.602** Área da Matrícula: **2.544,1898 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Lavoura	946,3614 ha.	R$ 27.451,20	R$ 25.978.756,06
Pastagem	713,8253 ha.	R$ 23.725,68	R$ 16.935.990,64
Cerrado Remanescente	277,0936 ha.	R$ 13.480,50	R$ 3.735.360,27
Reserva Legal 01	88,6663 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.195.266,06
Reserva Legal 02	408,7421 ha.	R$ 13.480,50	R$ 5.510.047,88
Área de Preservação Permanente 01	84,336 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.136.891,45
Área de Preservação Permanente 02	25,1651 ha.	R$ 13.480,50	R$ 339.238,13
TOTAL	2.544,1898 ha.		**R$ 54.831.550,50**

FAZENDA SÃO SEBASTIÃO			
Proprietário: **Beatriz Pupin Contadin**		Município: **Correntina - BA** Matrícula do imóvel: **8.607** Área da Matrícula: **500,2284 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Lavoura	189,9237 ha.	R$ 27.451,20	R$ 5.213.633,47
Cerrado Remanescente	199,9928 ha.	R$ 13.480,50	R$ 2.696.002,94
Reserva Legal	98,7418 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.331.088,83
Área de Preservação Permanente	11,5701 ha.	R$ 13.480,50	R$ 155.970,73
TOTAL	500,2284 ha.		**R$ 9.396.695,98**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

FAZENDA SÃO JOÃO			
Proprietário: **Presídio Fernandes das Chagas Filho**		Município: **Correntina - BA**	
		Matrícula do imóvel: **8.604**	
		Área da Matrícula: **501,6291 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Lavoura	189,9389 ha.	R$ 27.451,20	R$ 5.214.050,73
Cerrado Remanescente	199,4191 ha.	R$ 13.480,50	R$ 2.688.269,18
Reserva Legal	100,5393 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.355.320,03
Área de Preservação Permanente	11,7318 ha.	R$ 13.480,50	R$ 158.150,53
TOTAL	501,6291 ha.		**R$ 9.415.790,47**

FAZENDA CACHOEIRINHA			
Proprietário: **José Simões Ledesma**		Município: **Correntina - BA**	
		Matrícula do imóvel: **8.603**	
		Área da Matrícula: **464,6891 ha.**	
Descrição		Valor / ha	Sub-total
Cerrado Remanescente	349,5657 ha.	R$ 13.480,50	R$ 4.712.320,42
Reserva Legal	89,4406 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.205.704,01
Área de Preservação Permanente	25,6828 ha.	R$ 13.480,50	R$ 346.216,99
TOTAL	464,6891 ha.		**R$ 6.264.241,41**

FAZENDA ALEGRE			
Proprietário: **João Garcia Fernandes**		Município: **Correntina - BA**	
		Matrícula do imóvel: **8.583**	
		Área da Matrícula: **507,5524 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Cerrado Remanescente	387,8951 ha.	R$ 13.480,50	R$ 5.229.019,90
Reserva Legal	95,7248 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.290.418,17
Área de Preservação Permanente	23,9325 ha.	R$ 13.480,50	R$ 322.622,07
TOTAL	507,5524 ha.		**R$ 6.842.060,13**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

FAZENDA ÁGUA CLARA

Proprietário: **Daniel Dechine Garcia Fernandes**		Município: **Correntina - BA**	
		Matrícula do imóvel: **8.605**	
		Área da Matrícula: **468,8467 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Lavoura	162,6193 ha.	R$ 27.451,20	R$ 4.464.094,93
Cerrado Remanescente	202,6065 ha.	R$ 13.480,50	R$ 2.731.236,92
Reserva Legal	92,6182 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.248.539,65
Área de Preservação Permanente	11,0027 ha.	R$ 13.480,50	R$ 148.321,90
TOTAL	468,8467 ha.		**R$ 8.592.193,39**

FAZENDA MONTE CASTELO

Proprietário: **Rodrigo Dechine Garcia Fernandes**		Município: **Correntina - BA**	
		Matrícula do imóvel: **8.606**	
		Área da Matrícula: **467,0968 ha.**	
Descrição	Área (ha)	Valor / ha	Sub-total
Lavoura	160,2928 ha.	R$ 27.451,20	R$ 4.400.229,71
Cerrado Remanescente	204,3752 ha.	R$ 13.480,50	R$ 2.755.079,88
Reserva Legal	92,0138 ha.	R$ 13.480,50	R$ 1.240.392,03
Área de Preservação Permanente	10,415 ha.	R$ 13.480,50	R$ 140.399,41
TOTAL	467,0968 ha.		**R$ 8.536.101,03**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

8. ACESSO E CONDIÇÕES DE TRÁFEGO:

A partir do município de Luís Eduardo Magalhães seguir pela rodovia BR 020/242 com destino à Brasília, 38 km antes do Posto Rosário (município de Correntina) entrar à esquerda por mais 30 Km onde encontra-se a propriedade (ver imagem abaixo).

9. SITUAÇÃO AMBIENTAL:

Todas imóveis rurais descritos já estão devidamente Georeferenciadas e Registradas nas respectivas Matriculas dos referidos imóveis, no Carorio de Registro de Correntina/BA.. A Fazenda São Geraldo tem a Reserva Legal, já averbada a margem da matrícula. No entanto, foi-nos informado que o Grupo já contratou empresa especializada para providenciar o Licenciamento de Supressão para os outros 40% que ainda são passiveis de supressão, para plena implementação e exploração agrícola (Soja, Milho, Algodão e etc), bem como Averbação das Reservas Legais.

Sendo assim,será apresentado Projeto para liberação, das áreas passiveis de supressão das área remanescentes que ainda não foram suprimidas e, por direito podem ser aproveitadas.

Todas as áreas já estão devidamente certificadas e Georeferenciadas junto ao INCRA, podendo serem transferidas no Cartório a qualquer momento. Ver certificações em anexo.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gelbporto@hotmail.com

11. CERTIFICAÇÕES:

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160.000992/2009-16**
Interessado: **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES E OUTRO**
Imóvel: **FAZENDA SÃO GERALDO E MONTE SIÃO**
Matrícula/Transcrição: **3.607 e 4.381**
Código INCRA: **3020400374351**
Área (ha): **3.168,1092**
Município: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050912000050-07

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000008 CREA - MG**.

Salvador-BA, 23 de Dezembro de 2009

MIGUEL PEDRO DA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160000996/2009-96**
Interessado: **CHRISTOVAM GARCIA PRADO FERNANDES**
Imóvel: **FAZENDA SAO CRISTOVAM**
Matricula/Transcrição: **4.071**
Código INCRA: **3020400360210**
Area (ha): **2.544.1898**
Municipio: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000025-61

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento ás especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diario Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000012 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDRO DA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160000990/2009-19**
Interessado: **BEATRIZ PUPIN CONTADIN**
Imóvel: **FAZENDA SAO SEBASTIAO**
Matrícula/Transcrição: **4.371**
Código INCRA: **0000278406105**
Área (ha): **500,2284**
Município: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000019-13

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000010 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDRO DA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160000997/2009-31**
Interessado: **PRESIDIO FERNANDES DAS CHAGAS FILHO**
Imóvel: **FAZENDA SAO JOAO**
Matrícula/Transcrição: **4372**
Código INCRA: **0000278406458**
Área (ha): **501,6291**
Município: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000021-38

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000005 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDROSA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160000994/2009-05**
Interessado: **JOSE SIMOES LEDESMA**
Imóvel: **FAZENDA CACHOEIRINHA**
Matrícula/Transcrição: **4370**
Código INCRA: **8130360732614**
Área (ha): **474,6891**
Município: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000020-57

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000011 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDROSA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160000993/2009-52**
Interessado: **JOAO GARCIA FERNANDES**
Imóvel: **FAZENDA ALEGRE**
Matricula/Transcrição: **4.072**
Código INCRA: **2292960486313**
Área (ha): **507,5514**
Municipio: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000024-80

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000013 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDRO DA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160000998/2009-85**
Interessado: **DANIEL DECHINE GARCIA FERNANDES**
Imóvel: **FAZENDA AGUA CLARA**
Matricula/Transcrição: **5688**
Código INCRA: **0000274396571**
Área (ha): **468,8467**
Municipio: **CORRENTINA**
Estado: BA

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000022-19

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000005 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDROSA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

MINISTÉRIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO - MDA
INSTITUTO NACIONAL DE COLONIZAÇÃO E REFORMA AGRÁRIA - INCRA
SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL DA BAHIA - SR05(BA)

Processo nº: **54160001000/2009-60**
Interessado: **RODRIGO DECHINE GARCIA FERNANDES**
Imóvel: **FAZENDA MONTE CASTELO**
Matrícula/Transcrição: **5.689**
Código INCRA: **0000274396652**
Área (ha): **467,0968**
Município: **CORRENTINA**
Estado: **BA**

CERTIFICAÇÃO Nº 050911000023-08

Certificamos que a poligonal referente ao memorial descritivo / planta do imóvel acima mencionado, não se sobrepõe, nesta data, a nenhuma outra poligonal constante de nosso cadastro georreferenciado e que a sua execução foi efetuada em atendimento às especificações técnicas estabelecidas na Norma Técnica para Georreferenciamento de Imóveis Rurais aprovados pelo INCRA através da Portaria INCRA/P/Nº 1.101/03 de novembro de 2003, publicada do Diário Oficial da União no dia 20 de novembro de 2003.

O profissional responsável técnico pelos trabalhos, **GERALDO BORGES PÔRTO**, credenciado no INCRA sob o código **CQN**, recolheu a Anotação de Responsabilidade Técnica ART, nº **13309-000004 CREA - MG.**

Salvador-BA, 12 de Novembro de 2009

MIGUEL PEDROSA SILVA NETO
Engenheiro Cartógrafo CREA Nº 030624-D-PE
Código de Credenciamento junto ao INCRA - DIC
Ordem de Serviço SR-05(BA) G/Nº 60/2007 de 29 de outubro de 2007

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gebporto@hotmail.com

12. BENFEITORIAS:

Neste trabalho foram avaliadas Exclusivamente as áreas agrícolas(Lavouras, pastagens e áreas passiveis de supressão) sendo que todas as benfeitorias existentes, tais como: casas, galpões, poços artesianos, cercas, etc, serão objeto de uma Avaliação/Relatorio especifico sendo necessária uma nova Campanha de trabalho, junto às Fazendas, para definir o valor das referidas benfeitorias.

13. APTIDÃO PRODUTIVA:

A topografia das áreas de produção é relativamente plana, com declividade inferior a 2%, sem afloramentos rochosos, apta para cultivos e mecanização agrícola. As Fazendas apresentam ainda, características de solo e clima similares aos de outras propriedades situadas na mesma microrregião, onde já se desenvolve a atividade agrícola com sucesso.

14. POTENCIAL PRODUTIVO:

As Fazendas têm potencial para praticar a atividade agricultura de sequeiro, integração Lavoura-Pecuária e Silvo- Pastoril.

A presença dos Rios Corrente de um lado e Santo Antônio do outro possibilitam vislumbrar a implantação de projetos de irrigação, tanto para produção agrícola quanto cultivos forrageiros e outros.

De acordo com Estudo Técnico de Apoio ao PBHSF – Nº 05 do Projeto de Gerenciamento Integrado das Atividades Desenvolvidas na Bacia do São Francisco, coordenado pela **Agência Nacional de Águas – ANA,** as águas do Rio Pratudão foram classificadas como Classe **1**, aptas para abastecimento doméstico, **Irrigação** e **Dessedentação Animal.**

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONÔMICAS

e-mail: (1) gporto@netsite.com.br – (2) gelbporto@hotmail.com

15. MERCADO DE TERRAS NO OESTE BAIANO:

Ao se visitar a região fica bastante claro que os agentes de mercado local (agricultores, pecuaristas, comerciantes e industriais, autoridades e lideranças) estão bastante cientes de que a região do oeste baiano é uma das importantes fronteiras do desenvolvimento da agricultura brasileira.

Dentre alguns desses fatores caracterizam a região podemos citar:

- Extensas áreas com topografia plana, altitude acima de 650m e de fácil mecanização;
- As perspectivas de curto e médio prazo melhorias e de investimentos públicos em logística e infraestrutura (energia elétrica, rodovias e ferrovias);
- A demanda mundial crescente e valor das "commodities agrícolas";
- Consolidação e fixação de novas indústrias de processamento de grãos e fibras;
- O acesso aos importantes centros de consumo do Nordeste e Centro-Sul;
- A relativa estabilidade climática;
- A presença e a acessibilidade a extensas áreas de terras sob cerrado e atividades sem rentabilidade, mas com potencial para agricultura e pecuária de alto nível tecnológico,
- A perspectiva de implantação de projetos irrigados com alta rentabilidade;
- Práticas de manejo e tecnologias consolidadas no gerenciamento de riscos de deficiência hídrica causada pelos veranicos;

16. AVALIAÇÃO DAS FAZENDAS:

Esta avaliação é referente exclusivamente ao valor da terra. Não foram avaliados os as construções, cercas, poços artesianos, semoventes, máquinas, equipamentos.

Não foram constatados quaisquer tipos de Passivos Ambientais, estando portanto os referidos imóveis livres e desembaraçados para exploração agropecuária, observando-se a legislação pertinente.

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.

PORTO
SOLUÇÕES AGRONOMICAS
e-mail: (1) gporto@netsite.com.br (2) gebporto@hotmail.com

17. CONCLUSÃO:

As fazendas avaliadas, possuem uma área total Certificada junto ao INCRA de 8.632,3415 ha e área útil, medida através de imagens de satélite, foi de aproximadamente 6.330,8839 ha, descontando-se as áreas de Reserva Legal e Preservação Permanente, quando analisadas conjuntamente. De acordo com o novo Código Florestal aprovado recentemente pelo Governo Federal, as áreas de Preservação Permanente poderão ser incorporadas nas áreas de Reserva Legal, havendo um ganho de mais de 500,00 ha nas áreas produtivas, descontando-se apenas os 20% de cada área.

Ainda há uma área a ser aberta, de aproximadamente 40% da área passível de supressão. com topografia que favorece a mecanização agrícola, solo e clima onde já se pratica a moderna agricultura (soja, milho e algodão).

Recursos hídricos (Rio Santo Antônio e Rio Corrente), perenes, com excelente volume de água, e com poços artesianos instalador, faltando apenas a questão da outorga.

Aspectos fundiários sem pendências, dos mais seguros do Oeste Baiano, já que são áreas tituladas pelo estado e certificadas junto ao INCRA.

Dada às suas características singulares as propriedades possuem toda as condições de exploração agrícola em uma área considerável, permitindo a implantação de uma boa infraestrutura devido a sua excelente localização.

Os referidos imóveis rurais estão inseridos no Projeto MATOPIBA do Governo Federal, onde se insere parte dos Estados da Bahia, Pará, Piaui e Tocantins. O projeto terá grande incentivo do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, especialmente com financiamentos subsidiados. logística e assistência técnica, com parcerias estratégicas entre o Poder publico e privado, para pleno incentivo a aplicação de Inovação e Tecnologia, através da EMBRAPA, para maximização do desenvolvimento sócio-economico desta região.

Os imóveis avaliados ao preço de R$ R$ 160.283.968,59, não estando incluídas nenhum tipo de benfeitorias, máquinas, equipamentos, semoventes.

Batatais / SP 25 de setembro de 2019

GERALDO BORGES PÓRTO
Engº Agrônomo
CPF: 101.635.576-91
CREA-MG nº13.309/D e CREA-BA 22.340 (Visto)

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por GUILHERME AUGUSTO DE LIMA FRANCA e Tribunal de Justica do Estado de Sao Paulo, protocolado em 04/11/2019 às 20:55 , sob o número WBAT19700459543
Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1002395-68.2019.8.26.0070 e código 554A553.