



Número: **5000845-83.2024.8.13.0610**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de São Domingos do Prata**

Última distribuição : **03/06/2024**

Valor da causa: **R\$ 5.741.432,55**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ANTONIO TEIXEIRA NETO (AUTOR)	
	VINICIUS PIMENTEL NEVES (ADVOGADO)
ANTONIO TEIXEIRA NETO (AUTOR)	
	GUSTAVO GERALDO MARTINS CARVALHO (ADVOGADO) VINICIUS PIMENTEL NEVES (ADVOGADO)

Outros participantes	
COOPERATIVA DE CREDITO DE SERVIDORES PUBLICOS E TRABALHADORES DA REDE DE ENSINO DA REGIAO E COLAR METROPOLITANO DO VALE DO ACO LTDA SICOOB COSMIPA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRYAN DE SOUZA SOARES (ADVOGADO)
RACOES PORTO ALEGRE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO) RAFAEL DE LACERDA CAMPOS (ADVOGADO)
BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE NELSON FERRAZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10298897657	02/09/2024 09:21	Plano de Recuperação	Petição

Considerações legais iniciais;

Nos termos do art. 47, da Lei nº 11.101, de 2005, o objetivo da recuperação judicial é a superação da crise econômico-financeira, permitindo a manutenção da fonte produtora, do emprego de trabalhadores e interesse dos credores.

Assim, o meio para o alcance desse objetivo é a elaboração, aprovação e cumprimento do plano de recuperação judicial ora apresentado, sendo observado o art. 53, da legislação de regência.

Em assim sendo, deve o plano de recuperação conter I – discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo; 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.

Todos os requisitos preenchidos, requer-se a publicação do edital aos credores (art. 53, p.ú.), devendo ser destacado, ainda, o cumprimento do art. 54, posto que não há crédito decorrente da legislação do trabalho.

Contexto;

Como narrado na inicial, o Autor é engenheiro aposentado, tendo realizado empreendimento rural repleto de externalidades positivas, notadamente as sociais e ambientais. Ocorre que, dentre outras, em razão de crise no setor leiteiro de Minas Gerais, que levou, até mesmo a movimento de classe de impacto nacional, o Autor passa por dificuldade de caixa que pode levar ao encerramento das atividades.

O setor leiteiro é muito impactado pelo regime de chuvas, que vem sendo alterado pela crise climática, de conhecimento notório e impactos econômicos e sociais que, infelizmente, a humanidade está apenas começando a tomar consciência.

O Autor possui ainda dois imóveis rurais, que são aqueles em que a atividade é exercida. Veio, ao longo dos anos, se vendo obrigado a desfazer do patrimônio pessoal para saldar suas obrigações, mas, hoje, não vê alternativa que não o pedido de recuperação judicial que ora se processa.



Autor, analisando perspectiva de aumento nos valores pagos pelo litro de leite (R\$3,50), promoveu investimentos, nos idos de 2019, para ampliar sua produção de 300 (trezentos) litros/dia para 3000 (três mil) litros/dia. As perspectivas eram de uma produção de 1.080.000 (um milhão de oitenta mil) litros de leite por ano, com faturamento anual de R\$ 3.780.000,00 (três milhões setecentos e oitenta mil reais).

Com a constituição de estrutura, treinamento da equipe, apuração da genética e credenciamento de fornecedores – o que demandou muito investimento, o Autor foi abalrado por crises climáticas nos últimos 04 anos, tendo sido pego por excesso de chuvas no período da safra, e pouca chuva no período da safrinha.

Com os financiamentos bancários e compra e venda de animais foi possível manter o negócio, mas a ausência de mão de obra acabou por dificultar ainda mais o atingimento do planejamento financeiro do Autor, em especial nos últimos 02 anos.

Chama a atenção o fato de que **o principal cliente do Autor pediu Recuperação Judicial** (5015453-41.2023.8.13.0313).

Nota-se, ainda, que há movimento de repercussão nacional, capitaneado pela Federação da Agricultura e Pecuária de Minas Gerais (Faemg), chamado “**Minas Grita pelo Leite**”. Como contextualiza a própria Federação:

Os produtores brasileiros de leite enfrentam anos de dificuldades financeiras, que se agravaram em 2023. A crise reflete um problema estrutural de ineficiência e falta de competitividade nas fazendas, além do aumento nas importações de produtos lácteos, principalmente da Argentina e do Uruguai. No ano passado, as compras do exterior saltaram 68,8%, para 2,2 bilhões de litros. O setor chegou a pagar R\$ 1,80 por litro, abaixo do custo de produção, estimado entre R\$ 1,80 a R\$ 2,25 por litro, dependendo da região, segundo a Associação Brasileira dos Produtores de Leite (Abraleite).

Em Minas Gerais, maior bacia leiteira do país, com produção de 9,4 bilhões de litros por ano, a Federação da Agricultura e Pecuária de Minas Gerais (Faemg) decidiu lançar o movimento “Minas grita pelo leite” para sensibilizar o governo e a sociedade sobre a situação do setor.

Fonte: FAEMG. Disponível em <<https://globo.rural.globo.com/pecuaria/leite/noticia/2024/03/minas-grita-pelo-leite-por-que-os-pecuaristas-estao-protestando.ghtml>>. Publicado em 19mar2024.

O que se verifica é um aumento até mesmo em pedidos de recuperação judicial, ao que especialistas atribuem, como um dos fatores, a própria **crise climática**. Tal fato impacta substancialmente a cadeia do leite, tendo em vista sua maior exposição às intempéries. Em sendo as intempéries variações climáticas extremas, não resta dúvida que a expressão se adequa à infeliz realidade do Autor.



Todo o investimento realizado, com os empréstimos tomados, o foram para ampliar sua produção, atendendo às demandas do mercado, mas se **resguardando ao máximo dos riscos do seu setor**. Ora, os investimentos tomados o foram não apenas para a ampliação do rebanho, mas, principalmente, para boa formação do pasto, produção de volumoso (cilos de milho, capim e cana) e instalação de usina solar.

Ocorre que a **mudança do ciclo das chuvas** impactou a produção de alimentos para o rebanho, levando à necessidade imperativa de compra de ração e volumoso para balanceamento da alimentação dos animais (demonstrado na evolução das despesas com tal item), o que aumentou consideravelmente a despesa e incremento na produção.

A entrada dos produtos estrangeiros, ainda, bem como a instabilidade de pagamentos de seu principal comprador, levou à considerável queda no preço do leite, fazendo o movimento contrário do previsto.

O aumento das despesas e a diminuição das receitas / não atingimento das previsões, levaram o Autor à evidente crise econômica, razão pela qual se pediu a Recuperação Judicial. Aqui se soma a particularidade do devedor produtor rural pessoa física, visto que **chegou a vender a própria residência da família para arcar, até aqui, com suas obrigações**.

Caso não consiga o aqui pleiteado, não conseguirá arcar com as obrigações, perdendo as propriedades rurais em que se exerce sua atividade. Tal hipótese levará à enorme prejuízo, não apenas a si próprio, como também ao Estado, pela diminuição de arrecadação, do mercado de trabalho, do mercado de leite e dos próprios credores.



Discriminação pormenorizada dos meios de recuperação a ser empregados, conforme o art. 50 desta Lei, e seu resumo;

Como mencionado no item VIII, da Petição Inicial,

O Autor está disposto na reestruturação necessária do seu negócio para saldar suas obrigações e se manter exercendo a atividade econômica. Se necessário for, até mesmo se sujeitaria a desmembrar área, com anuência do credor com garantia real, e alienação no mercado, sem dispensar a garantia, por valor que só pode ser alcançado com prazo e boa negociação.

No entanto, crê que isso sequer será necessário, tendo em vista a necessidade de sua estrutura completa e operante para que o exercício seja efetivamente lucrativo.

O Autor tem ciência de que, com a redução do custo com ração, através da produção e enriquecimento próprio do alimento para o gado, seus custos com insumos e mão de obra caem consideravelmente. Ademais, a minoração de encargos e ampliação de prazos para pagamento seriam um forte aliado para diminuição dos custos, ampliando a margem de lucro, que seria destinado para a quitação das obrigações.

Em assim sendo, verifica-se que dos meios de recuperação judicial arrolados no art. 50, da Lei nº 11.101, de 2005, os de maior viabilidade na recuperação são os de incisos I, XI, e XII.

Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I – concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

XI – venda parcial dos bens;

XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

Detalhadamente, compreende-se pela aplicação conjunta dos incisos I e XII, consolidando-se os débitos na data de distribuição da ação, aplicando-se os encargos financeiros de menor onerosidade daqueles pactuados nos contratos bancários do Autor.

Desse modo, o plano apresentado é o pagamento, a partir de **agosto de 2026**, dos valores abaixo elencados, com a distribuição proporcional ao montante devido, com reserva de pagamento de salário ao Autor, para manutenção própria e da família, do pagamento ao administrador judicial, bem como de reserva a eventuais novos credores.

Para que o plano de recuperação seja executado como proposto é necessário que seja compatível com a capacidade de pagamento demonstrada através das projeções econômicas. A capacidade de pagamento é condicionada à carência

Feita tal consideração, segue em anexo a projeção de custo e ganho detalhado, o que evidencia a viabilidade econômico-financeira do plano de recuperação. (Laudo econômico-financeiro)



Ainda, em observância à *par condicio creditorum*, considerando que o tratamento igualitário deve se dar para membros da mesma classe de credores ¹, apresenta-se rateio proporcional ao crédito dentro de cada classe.

¹ I Jornada de Direito Comercial - Enunciado 57 O plano de recuperação judicial deve prever tratamento igualitário para os membros da mesma classe de credores que possuam interesses homogêneos, sejam estes delineados em função da natureza do crédito, da importância do crédito ou de outro critério de similitude justificado pelo proponente do plano e homologado pelo magistrado.



Plano propriamente dito, com cronograma de pagamentos;

<i>Créditos com garantia real.</i>
Deságio: 30% (trinta por cento).
Amortização: Com os pagamentos se iniciando em agosto de 2026, em 120 (cento e vinte) parcelas, como se infere das projeções apresentadas no Laudo de Viabilidade Econômica.
Juros e correção monetária: SELIC.
Pagamentos feitos em Depósito Judicial.
<i>Créditos quirografários.</i>
Deságio: 30% (trinta por cento).
Amortização: Com os pagamentos se iniciando em agosto de 2026, em 120 (cento e vinte) parcelas, como se infere das projeções apresentadas no Laudo de Viabilidade Econômica.
Juros e correção monetária: SELIC.
Pagamentos feitos em Depósito Judicial.

Demonstração de sua viabilidade econômica;

Ciente das variações climáticas e dos preços nos mercados de commodities o Autor entendeu necessária a tomada de precauções para minimizar, ou mesmo zerar, os riscos que o levaram a pedir a Recuperação Judicial.

A decisão técnica tomada foi pela produção própria de *volumoso*, para garantir uma sobra que será aplicada na complementação dessa alimentação que está previsto dentro do projeto inicial (produção de 2 mil litros de leite por dia com o preço estimado de R\$ 3,50 por litro).

Para tanto, faz-se necessário o período de carência, para 1 - Refazer e corrigir todas as áreas produtivas da propriedade; 2 - Chegar em meados de agosto de 2026 com todas as áreas selecionadas e plantadas (70% em BRS CAPIAÇU e 30% em milho) para assegurar uma produção de aproximadamente 1800 (hum mil e oitocentas) toneladas de silagem (*volumoso*) num custo mais competitivo; 3 - Trabalhar com o



milho reidratado (30% de água adicionada no fubá e fermentação de 30 dias); 4 -
Atingir uma produção de 2000 (dois mil) litros de leite por dia;



Considerações finais;

Os principais credores do Autor têm garantia real e o débito é de cerca R\$ 5.741.432,55 (cinco milhões setecentos e quarenta e um mil quatrocentos e trinta e dois reais e cinquenta e cinco centavos). Os bens do Autor podem ser avaliados, nos termos do laudo atualizado, em R\$ 3.950.000,00.

Ocorre que a simples execução do débito pode levar à insolvência, bem como ao não recebimento, pelos credores, da totalidade do crédito.

Isso porque o simples pracemento dos imóveis que garantem o débito teria desvalorização natural dos leilões, bem como a alienação dos bens móveis o seriam pelo valor abaixo da avaliação e com considerável desconto em razão do uso. Ou seja, os bens na posse do Autor valem muito mais do que se levados ao mercado na sanha do recebimento imediato. Isso porque na posse do Autor eles podem gerar receita suficiente ao pagamento dos débitos.

Soma-se ainda uma particularidade interessante: o maior débito é o do Banco do Brasil (cerca de R\$ 3.400.000,00), garantido, todavia, pelo imóvel de menor valor (M5586). O menor débito é com o Sicoob – Cosmipa (cerca de R\$ 1.080.000,00), garantido pelo imóvel de maior valor (M1515, avaliado pelo próprio credor em R\$ 4.200.000,00).

A consideração que se faz é: **praceado o imóvel M1515 com alienação inferior à sua avaliação, descontados os valores devidos ao Sicoob – Cosmipa, pouco restará para a satisfação do crédito do Banco do Brasil, além de inviabilizar o exercício da atividade.**

É desejo do Autor pagar todos os seus credores e tem se empenhado nesse sentido. O Autor chegou a alienar a residência urbana da família, vivendo hoje na propriedade rural com sua esposa. **O que de fato demonstra seu empenho real na quitação das obrigações.**

Requer, assim, o apoio dos credores na aprovação do plano. Um plano viável, transparente, podendo todos os envolvidos entrar em contato com Autor e seus representantes.





Número: **5000845-83.2024.8.13.0610**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de São Domingos do Prata**

Última distribuição : **03/06/2024**

Valor da causa: **R\$ 5.741.432,55**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ANTONIO TEIXEIRA NETO (AUTOR)	
	VINICIUS PIMENTEL NEVES (ADVOGADO)
ANTONIO TEIXEIRA NETO (AUTOR)	
	GUSTAVO GERALDO MARTINS CARVALHO (ADVOGADO) VINICIUS PIMENTEL NEVES (ADVOGADO)

Outros participantes	
COOPERATIVA DE CREDITO DE SERVIDORES PUBLICOS E TRABALHADORES DA REDE DE ENSINO DA REGIAO E COLAR METROPOLITANO DO VALE DO ACO LTDA SICOOB COSMIPA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRYAN DE SOUZA SOARES (ADVOGADO)
RACOES PORTO ALEGRE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO) RAFAEL DE LACERDA CAMPOS (ADVOGADO)
BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE NELSON FERRAZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10303160116	09/09/2024 09:39	Anexo I Laudo de viabilidade econômica	Laudo

**LAUDO DE VIABILIDADE
ECONÔMICO - FINANCEIRO**

**SITIO PONTE ALTA - SPA
Antônio Teixeira Neto
55.238.921/0001-89**

Timóteo/MG, setembro.

**José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG**

1



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

Sumário

- 1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO - 3
- 2 - DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO - 3
- 3 - DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA - 3 a 6
- 4 - BALANÇO PATRIMONIAL - 6
- 5 - ELABORAÇÃO - 7
- 6 - PANORAMA DA EMPRESA - 7
- 7 - PROJEÇÕES ORÇAMENTÁRIAS - 7 a 9
- 8 - DA VIABILIDADE ECONÔMICA - 10 a 12
- 9 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS - 13

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

2



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

1 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS E ABRANGÊNCIA DO TRABALHO

Este Laudo de viabilidade econômico financeiro foi elaborado pelo Sr.: José Marcos Borges, Contador, por solicitação do Sr. Antônio Teixeira Neto, que se encontra em Plano de Recuperação Judicial.

O presente trabalho foi desenvolvido a partir das projeções econômicas e financeiras, num horizonte temporal de 3 (três) anos a partir do mês de maio de 2024. Tais projeções são refletidas nos seguintes relatórios: (i) Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado; (ii) Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado; (iii) Balanço Patrimonial Projetado.

2 - DEMONSTRATIVO DE RESULTADO DO EXERCÍCIO

Esse demonstrativo tem como finalidade apurar o Lucro ou Prejuízo do exercício. É composto por receitas, despesas, ganhos e perdas do exercício, apurados pelo regime de competência. (Regime de Competência – Significa apropriação das receitas quando efetivamente “ganhas”, “merecidas” e “auferidas”, mas não necessariamente recebidas em dinheiro. Assim, as vendas produzem receitas quando são entregues as mercadorias e os serviços que se referem. Significa também que as despesas relativas à obtenção dessas Receitas são apropriadas juntamente com essas receitas).

O DRE auxilia tanto na avaliação desempenho geral da empresa, quanto na análise de eficiência dos gestores em obter resultado positivo em suas áreas.

Faz-se importante destacar que o DRE é elaborado de uma maneira sequencial e lógica (receitas – deduções – custos e despesas = resultado), o que permite até mesmo gestores não financeiros interpretarem facilmente as informações e entenderem como está sendo composto o lucro líquido da empresa e, claro, o que fazer para melhorá-lo.

3 - DEMONSTRATIVO DE FLUXO DE CAIXA

De acordo com o Pronunciamento Conceitual Básico CPC 03 – Demonstração dos Fluxos de Caixa (DFC), as informações sobre o fluxo de caixa de uma entidade são úteis para

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

3



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

proporcionar aos usuários das demonstrações contábeis uma base para avaliar a capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como as necessidades da entidade de utilização desses fluxos de caixa. As decisões econômicas que são tomadas pelos usuários exigem avaliação da capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa, bem como da época de sua ocorrência e do grau de certeza de sua geração.

Ainda segundo o CPC 03, o mesmo salienta que, a demonstração dos fluxos de caixa, quando usada em conjunto com as demais demonstrações contábeis, proporciona informações que permitem que os usuários avaliem as mudanças nos ativos líquidos da entidade, sua estrutura financeira (inclusive sua liquidez e solvência) e sua capacidade para mudar os montantes e a época de ocorrência dos fluxos de caixa, a fim de adaptá-los às mudanças nas circunstâncias e oportunidades.

As informações sobre os fluxos de caixa são úteis para avaliar a capacidade de a entidade gerar caixa e equivalentes de caixa e possibilitam aos usuários desenvolver modelos para avaliar e comparar o valor presente dos fluxos de caixa futuros de diferentes entidades. A demonstração dos fluxos de caixa também concorre para o incremento da comparabilidade na apresentação do desempenho operacional por diferentes entidades, visto que reduz os efeitos decorrentes do uso de diferentes critérios contábeis para as mesmas transações e eventos.

“Para estimá-los, geralmente, inicia-se pela mensuração dos lucros. Os fluxos de caixa livres para a empresa, por exemplo, baseiam-se nos lucros operacionais após impostos.” (DAMODARAN, 2007, p. 54).

Entretanto, Damodaran (2007), salienta que as empresas fornecem indicadores de lucro sob a forma de lucro antes do imposto de juros e impostos (EBIT). Portanto, ao avaliar empresas, três considerações devem ser feitas para a utilização deste lucro. A primeira é obter uma estimativa mais atualizada possível. A segunda é corrigir o erro de classificação contábil do lucro. E a terceira é que os lucros declarados pela empresa podem ser bem diferentes dos lucros reais, em virtude das limitações nas regras contábeis e das próprias atividades das empresas.

Os acréscimos de riqueza ocasionados a partir da realização de investimentos também

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

devem ser computados no cálculo do fluxo de caixa. "Devem ser deduzidos desses valores de caixa, ainda, os desembolsos previstos referentes aos novos investimentos em capital de giro" (ASSAF NETO, 2010, p. 675). "Aumentos em capital de giro comprometem mais caixa e, portanto, drenam os fluxos de caixa. Em contrapartida, reduções no capital de giro liberam caixa e aumentam os fluxos de caixa." (DAMODARAN, 2007, p. 71).

Segundo Gitman (Princípios de Administração Financeira, 2010 Pág. 103), o Fluxo de Caixa de uma empresa representa o montante de fluxo de caixa disponível para os investidores – os fornecedores de capital de terceiros (credores) e de capital próprio (sócios) – depois de a empresa ter satisfeito todas as suas necessidades operacionais e coberto os investimentos em ativo fixo líquido e em ativo circulante líquido. Representa o montante líquido de fluxo de caixa disponível no período para credores e sócios.

Considerando os aspectos legais que envolvem este laudo e obedecendo ao método de aplicação sugerido pelos órgãos reguladores, será utilizado como modelo do demonstrativo do Fluxo de Caixa o estabelecido pela lei 6.404/76 (Lei das S.A.) e alterações advindas de legislação posterior, bem como deliberação 641 da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) de 07 de outubro de 2010 (DOC. I). Desta forma, o demonstrativo de fluxo de caixa livre apresenta-se como segue a baixo:

Com o objetivo de demonstrar a viabilidade econômica financeira e identificar a capacidade de destinação de recursos para atender principalmente as necessidades frente à amortização dos credores será utilizada, para efeitos deste laudo e das projeções apresentadas, a análise pelo método do Fluxo de Caixa Livre.

4 - BALANÇO PATRIMONIAL

O balanço tem por finalidade apresentar a posição financeira e patrimonial da empresa em determinada data, representando, portanto, uma posição estática.

Conforme o art. 178 da Lei 6.404/76 "no balanço, as contas serão classificadas segundo os elementos do patrimônio que registrem, e agrupadas de modo a facilitar o conhecimento e a análise da situação financeira da companhia."

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

5



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

Conforme as intitulações da Lei, o balanço é composto por três elementos básicos:

BALANÇO PATRIMONIAL	
ATIVO	PASSIVO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

5 - ELABORAÇÃO

O trabalho foi conduzido sob a responsabilidade do Contador, Sr. José Marcos Borges, registrado no Conselho Regional de Contabilidade sob nº. CRC/MG 012370, com sua sede em Minas Gerais/MG, à Avenida: Acesita, nº 3580, Bairro São José.

6 - PANORAMA DA EMPRESA

O presente tópico tem como finalidade apresentar a empresa em recuperação judicial, conforme segue.

ANTONIO TEIXEIRA NETO.

Constituída em 22/05/2024 (vide cartão do CNPJ).

Apresenta Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica junto ao Ministério da Fazenda sob o nº 55.238.921/0001-89

Compõe a sua atividade econômica principal: **Criação de bovinos para leite.**

Antonio Teixeira Neto., empresa com sede a Faz Ponte Alta, S/N, Zona Rural, na cidade de Dionisio, estado de Minas Gerais, CEP 35.984-000, inscrita no CNPJ sob nº. 55.238.921/0001-89, teve o início de suas atividades jurídicas em 22 de maio de 2024, sendo produtor rural pessoa física desde 01 de agosto de 2003. Com objeto social de atender o mercado consumidor de criação de bovinos para leite.

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

7 - PROJEÇÕES ORÇAMENTÁRIAS

Após a definição das premissas orçamentárias, chega-se aos seguintes demonstrativos da operação: **I - Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado; II - Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado e III - Balanço Patrimonial Projetado.**

I - Demonstrativo de Resultado do Exercício Projetado

Demonstrativo de Resultado do Exercício			
	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Demonstrativo de Resultado do Exercício	25.494,32	30.593,19	36.711,82
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	172.847,30	207.416,76	248.900,11
(-) Deduções da receita bruta	-	-	-
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	172.847,30	207.416,76	248.900,11
(-) Custos produtos vendidos	103.002,10	123.602,52	148.323,02
(-) Custos da mercadoria vendida	-	-	-
RESULTADO OPERACIONAL BRUTO	69.845,20	83.814,24	100.577,09
(-) DESPESAS OPERACIONAIS	42.723,58	51.268,30	61.521,96
Despesas Operacionais, Gerais e Administrativas	42.723,58	51.268,30	61.521,96
Depreciação	-	-	-
Outras Despesas Operacionais	-	-	-
RESULTADO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS	27.121,62	32.545,94	39.055,13
RECEITA E DESPESAS FINANCEIRAS	-	-	-
Receitas Financeiras	-	-	-
(-) Despesa financeira líquida	-	-	-
OUTRAS RECEITAS E DESPESAS	-	-	-
Outra Receita Extra Operacional	-	-	-
Outras despesas	-	-	-
RESULTADO DE EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	27.121,62	32.545,94	39.055,13
RESULTADO OPERACIONAL ANTES DO IRPJ E DA CSLL	27.121,62	32.545,94	39.055,13
PROVISÃO PARA SIMPLES NACIONAL	1.627,30	1.952,76	2.343,31
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	25.494,32	30.593,19	36.711,82

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

7



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

II - Demonstrativo de Fluxo de Caixa Projetado

Demonstrativo de Fluxo de Caixa			
	Ano 1	Ano 2	Ano 3
Resultado Líquido do Exercício	25.494,32	30.593,19	36.711,82
Ajustes dos Resultados			
(+) Depreciação			
(-) Receita Financeira (Deságio/outros)			
(+ ou -) Ajuste de exercícios anteriores			
(=) Lucro Líquido Ajustado	25.494,32	30.593,19	36.711,82
Variações no Ativo e Passivo Circulante	0,00	0,00	0,00
(=) Variações no Ativo e Passivo Circulante	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Sócio Conta Corrente	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Credor com Garantia Real			
Credor Quirografário Financeiro			
(=) Fluxo de Caixa de Financiamento	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Fluxo de Caixa das Atividades	25.494,32	30.593,19	36.711,82
Saldo de Caixa	30.494,32	35.593,19	41.711,82

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

8

Scanned with
 CamScanner

LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

III - Balanço Patrimonial Projetado

BALANÇO PATRIMONIAL			
	Ano 1	Ano 2	Ano 3
ATIVO	177.847,30	213.416,76	256.100,11
Ativo circulante	177.847,30	213.416,76	256.100,11
Caixa e equivalentes	177.847,30	213.416,76	256.100,11
Bancos			
Estoque de Mercadoria			
Impostos a Recuperar			
Ativo não circulante	0,00	0,00	0,00
Realizável a Longo Prazo			
Investimentos			
Imobilizado			
PASSIVO	117.847,30	218.416,76	261.100,11
Passivo circulante	13.000,27	15.600,32	18.720,39
Impostos e Contribuição	10.670,84	12.805,01	15.366,01
Obrigações com Pessoal	2.329,43	2.795,32	3.354,38
Passivo Não Circulante	0,00	0,00	0,00
Credores Garantia Real			
Encargos Finan Caixa Econ Federal			
Credores Quirografários Operacionais			
Patrimônio Líquido	104.847,03	202.816,44	242.379,73
Capital Social	5.000,00	5.000,00	5.000,00
Reserva Legal	99.847,03	197.816,44	237.379,73

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

9

Scanned with
 CamScanner



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

8 - DA VIABILIDADE ECONÔMICA

SITIO PONTE ALTA - SPA

LAUDO ECONOMICO FINANCEIRO - PLANO DE RECUPERAÇÃO

- 1 - Análise da Situação Econômica e Financeira
 1.1 - Relatório detalhado das dívidas e obrigações
 Está inserido no corpo do processo
 1.2 - Projeções financeiras para os próximos anos
PLANO PARA RECUPERAÇÃO - ANÁLISES 1 - JULHO 2026

CUSTOS (R\$) DOS ALIMENTOS

Descrição	Unidade	peso/Unidade	Custo (R\$)	
			Unidade	Kg
Silagem	ton	1000	233,65	0,23
Ração	Sc	40	100,00	2,50
Cevada	ton	1000	480	0,48
Sal	SC	30	130	4,33

METAS PROJETADAS

Produção leite (l/vaca/dia)	22
Consumo ração (Kg ração/litro leite)	0,3125
Valor do leite (R\$/litro - Lactícinio)	2,6
Produção leite (l/plantel/dia)	2216

MOBRA NECESSARIA

LOCAL	QTDE	CUSTO (R\$)		
		MÊS	DIA	LITRO
Ordenha	2	4000,00	133,33	0,06
Trato	2	3200,00	106,67	0,05
Folgador	1	3200,00	106,67	0,05
Gerente	1	5200,00	173,33	0,08
Total	6	15600,00	520,00	0,23

RESULTADO PRIMEIRO CENARIO (ATÉ JULHO 26)

Faturamento mensal	172847,30
Custo mensal	145725,72
Sobra	27121,58

REBANHO PROJETADO (MAR / ABR 2026)				
Descrição	Peso (t)	Consumo /vaca/dia	Plantel (Cabeças)	
			Diario	Anual
Silagem produzida	1802	0,049	36765	101

CUSTO DIRETO MENSAL (R\$) - Ref: Julho de 2024						
Descrição	Consumo (Kg)/Vaca		Custo (R\$)/Vaca		Custo (R\$)/Plantel	
	Dia	Mês	Dia	Mês	Dia	Mês
Silagem Mista	49	1470	11,45	343,46	1153,20	34596,01
Ração	6,875	206,25	17,19	515,63	1731,24	51937,29
Cevada	10	300	4,80	144,00	483,49	14504,67
Sal	0,15	4,5	0,65	19,50	65,47	1964,17
Total	66,025	1980,75	34,09	1022,59	3433,40	103002,1

CUSTO INDIRETO MENSAL (R\$) - Ref: Julho de 2024 - PROJETADO						
Descrição	Custo (R\$)		Descrição	Custo (R\$)		Total mensal
	Dia	Mês		Dia	Mês	
Despesa	150,00	4500,00	Diesel	100,00	3000,00	7500,00
EE	85,00	2550,00	Mobra	520,00	15600,00	18150,00
Man Equitos	150,00	4500,00	Medicamentos		0,00	4500,00
Ordenha	155,12	4653,58	Pediluvio	20,00	600,00	5253,58
Semen	30,00	900,00	Strada	30,00	900,00	1800,00
Veterinario (a)	70,00	2100,00	vacinas	20,00	600,00	2700,00
Mobra externa	24,00	720,00	Outros	70,00	2100,00	2820,00
Total	664,1194	19923,58		760,00	22800,00	42723,58

José Marcos Borges
 CRCMG/TÉC. 12370
 CPF: 524.948.106-04
 Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
 CEP: 35182-132 - Timóteo/MG



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

SITIO PONTE ALTA - SPA

PLANO PARA RECUPERAÇÃO - ANÁLISE 2 - APÓS JULHO 2026

OBSERVAÇÃO: APÓS JULHO DE 2026 ESTARÃO COMPLETAS AS LAVOUR DE CAPIAÇU - REDUÇÃO DO CUSTO DE SILAGEM

CUSTOS (R\$) DOS ALIMENTOS

Descrição	Unidade	peso/Unidade	Custo (R\$)	
			Unidade	Kg
Silagem	ton	1000	149,03	0,15
Ração	Sc	40	100,00	2,50
Cevada	ton	1000	480	0,48
Sal	SC	30	130	4,33

METAS PROJETADAS

Produção leite (l/vaca/dia)	22
Consumo ração (Kg ração/litro leite)	0,3125
Valor do leite (R\$/litro - Lactinico)	2,6
Produção leite (l/plantel/dia)	2216

MOBRA NECESSARIA

LOCAL	QTDE	CUSTO (R\$)		
		MÊS	DIA	LITRO
Ordenha	2	4000,00	133,33	0,06
Trato	2	3200,00	106,67	0,05
Folgador	1	3200,00	106,67	0,05
Gerente	1	5200,00	173,33	0,08
Total	6	15600,00	520,00	0,23

RESULTADO PRIMEIRO CENARIO (ATÉ JULHO 26)

Faturamento mensal	172847,30
Custo mensal	133197,00
Sobra	39650,31

REBANHO PROJETADO (MAR / ABR 2026)				
Descrição	Peso (t)	Consumo /vaca/dia	Plantel (Cabeças)	
			Diario	Anual
Silagem produzida	1802	0,049	36765	101

CUSTO DIRETO MENSAL (R\$) - Ref: Julho de 2024						
Descrição	Consumo (Kg)/Vaca		Custo (R\$)/Vaca		Custo (R\$)/Plantel	
	Dia	Mês	Dia	Mês	Dia	Mês
Silagem CAPIAÇU	49	1470	7,30	219,08	735,58	22067,28
Ração	6,875	206,25	17,19	515,63	1731,24	51937,29
Cevada	10	300	4,80	144,00	483,49	14504,67
Sal	0,15	4,5	0,65	19,50	65,47	1964,17
Total	66,025	1980,75	29,94	898,21	3015,78	90473,42

70% das divisias confrontante com a

70% das divisias confrontante com a arcelor Mital (emr)						
Descrição	presa		Descrição	Custo (R\$)		Total mensal
	Dia	Mês		Dia	Mês	
Despesa	150,00	4500,00	Diesel	100,00	3000,00	7500,00
EE	85,00	2550,00	Mobra	520,00	15600,00	18150,00
Man Equitos	150,00	4500,00	Medicamentos		0,00	4500,00
Ordenha	155,12	4653,58	Pediluvio	20,00	600,00	5253,58
Semen	30,00	900,00	Strada	30,00	900,00	1800,00
Veterinario (a)	70,00	2100,00	vacinas	20,00	600,00	2700,00
Mobra externa	24,00	720,00	Outros	70,00	2100,00	2820,00
Total	664,1194	19923,58		760,00	22800,00	42723,58

Obs: Memoria de calculo inserida no processo

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

2 - Diagnostico da empresa (Sitio)

2.1 - Forças e fraquezas internas

2.1.1 - Forças

- . Terreno fértil
- . 90% da área habilitada para trabalho com máquinas
- . Água disponível, abundante, e licenciada para irrigar toda a área
- . 70% das divisas confrontantes com a Arcelor Mital (empresa de grande porte)
- . Localização privilegiada. 12 Km distante do município sede. 4,5 Km distantes da estrada principal (BR 760)
- . Estrada transitável 365 dias por ano
- . Estrutura montada para o dobro de produção
- . Vizinhança de primeira linha
- . Zona de amortecimento do PERD (Parque Estadual do Rio Doce)

2.1.2 - Fraquezas internas

- . Escassez de mão-de-obra qualificada

2.2 - Oportunidades e Ameças no Mercado

2.2.1 - Oportunidades

- . Aprendizado adquirido com os erros
- . Controle rigoroso de entradas e saídas, útil e necessário, decisões rápidas
- . Acompanhamento sistemático do mercado definindo hora de adquirir e desfazer
- . Treinar e cobrar eficácia dos colaboradores

2.2.2 - Ameças do Mercado

- . O que vivemos hoje. Não se vende nada. Preços depreciados
- . Oscilação dos preços das commodities em desacordo com o valor dos produtos

2.3 - Causas dos problemas financeiros

- . Vários anos seguidos de intempéries. Não produzimos alimentos.
- . Falta de mercado para venda de animais
- . Compras elevadas de volumoso e concentrados
- . Queda nas produções
- . Preços incompatíveis no mercado do leite

3 - Projeções e resultados esperados

3.1 - Projeções financeiras

- . Ver item 1.2

3.2 - Metas e Indicadores

3.2.1 - Produção e qualidade

Acompanhar diariamente o resultados da produção, anotando em formulário próprio e quinzenalmente os resultados de análises fornecidos pelo laticínio

3.2.2 - Valores e custo do leite

Na mão dos compradores. Não temos nenhuma ação sobre estes itens: o alôre do leite nos é fornecido depois de alguns dias em que fizemos a entrega do último dia do mês. Os principais custos estão ligados a commodities que também não temos como controlar.

3.2.3 - Encerra-se o presente Laudo de viabilidade, econômico e financeiro apresentando todos os cálculos realizado pelo administrador Antônio Teixeira Neto.

Timóteo/MG , Setembro de 2024.

José Marcos Borges

CRCMG/TÉC. 12370

CPF: 524.948.106-04

Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.

CEP: 35182-132 - Timóteo/MG



LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO - FINANCEIRO

9 - REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CPC – Comitê de Pronunciamentos Contábeis <http://www.cpc.org.br/CPC>;

Site da Web: Demonstração do Resultado do Exercício (DRE), Disponível em -
<http://www.portaldecontabilidade.com.br/guia/demonstracaodoresultado.htm>;

Site da Web:DRE – Demonstrativo de Resultados do Exercício, Disponível em -
<https://www.treasy.com.br/blog/dre-demonstrativo-de-resultados-do-exercicio>.

JOSE MARCOS BORGES:5249
4810604

Assinado de forma
digital por JOSE MARCOS
BORGES:52494810604
Dados: 2024.09.05
16:39:46 -03'00'

José Marcos Borges
CRCMG/TÉC. 12370
CPF: 524.948.106-04
Av.: Acesita, nº 3.580, Bairro: São José.
CEP: 35182-132 - Timóteo/MG

13





Número: **5000845-83.2024.8.13.0610**

Classe: **[CÍVEL] RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Vara Única da Comarca de São Domingos do Prata**

Última distribuição : **03/06/2024**

Valor da causa: **R\$ 5.741.432,55**

Assuntos: **Recuperação judicial e Falência**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **NÃO**

Partes	Advogados
ANTONIO TEIXEIRA NETO (AUTOR)	
	VINICIUS PIMENTEL NEVES (ADVOGADO)
ANTONIO TEIXEIRA NETO (AUTOR)	
	GUSTAVO GERALDO MARTINS CARVALHO (ADVOGADO) VINICIUS PIMENTEL NEVES (ADVOGADO)

Outros participantes	
COOPERATIVA DE CREDITO DE SERVIDORES PUBLICOS E TRABALHADORES DA REDE DE ENSINO DA REGIAO E COLAR METROPOLITANO DO VALE DO ACO LTDA SICOOB COSMIPA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	BRYAN DE SOUZA SOARES (ADVOGADO)
RACOES PORTO ALEGRE INDUSTRIA E COMERCIO LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	
	FABIANA DINIZ ALVES (ADVOGADO) RAFAEL DE LACERDA CAMPOS (ADVOGADO)
BANCO DE LAGE LANDEN BRASIL S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	ALEXANDRE NELSON FERRAZ (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10298918526	02/09/2024 09:21	Anexo II - Laudo de avaliação dos bens e ativos do devedor	Laudo

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11.

Imóvel Avaliando:

Fazenda Ponte Alta
Município de Dionísio -MG

Finalidade do Parecer:

Determinação do valor
mercadológico de venda

Interessado:

Antônio Teixeira Neto



Vista do Imóvel Avaliado

DS
RL



1 – Solicitante:**Antônio Teixeira Neto****2 - Finalidade:**

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de comercialização.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, e com as Resoluções do Conselho Federal de Corretores de Imóveis (COFECI) nº 957, de 22 de maio de 2006 (D.O.U. de 26/06/2006), e 1.066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2001), que dispõem sobre a competência do Corretor de Imóveis para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e regulamentam a sua forma de elaboração.

3 - Da Competência:

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que **“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”**.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que **“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”**, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacandose o artigo 6º, o qual versa que **“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”**.

4 - Institutos Normativos:

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a Resolução-COFECI nº 1066/2007 e o Ato Normativo nº 001/2011.



5 – Imóvel Avaliado:

O imóvel objeto deste PTAM, de propriedade do Srº Antônio Teixeira Neto está situada na estrada de acesso à cidade de Dionísio-MG, e encontra-se registrado sob a matrícula de nº M-1.515 no Serviços de Registral de Imóveis da Comarca de São Domingos do Prata-MG, de acordo com a Certidão de Inteiro Teor, emitida no dia 21 de Outubro de 2021, expedida pela Serviços de Registral de Imóveis da Comarca de São Domingos do Prata-MG.

a – Imóvel Rural com uma área total de 59.58.00 HA (Cinquenta e Nove hectares, e cinquenta e oito ares) com as medidas e confrontações de acordo com a certidão de inteiro teor em anexo.

b - Imóvel Rural com uma área total de 7.44.75 HA (Sete hectares, e quarenta e quatro ares, setenta e cinco centiares) com as medidas e confrontações de acordo com a certidão de inteiro teor em anexo.

6 - Vistoria:

O imóvel foi vistoriado "in Loco" por este subscritor em companhia do Sr. Antônio Teixeira Neto, no período da tarde conferida a metragem do terreno, verificada e analisado o estado de conservação, as avarias, as benfeitorias.

7 – Descrição do Imóvel:

O imóvel é composto por 02 área rural, com uma topografia mista.

O imóvel se encontra em pleno funcionamento na produção de leite, com uma média de 600 litros dia, produção de gado leiteiro misto, cria de bezeros em confinamento, estoque de silagem e plantações diversas para o trato do gado, plantação de eucalipto para produção de carvão.

O imóvel possui varios equipamentos para o funcionamento das atividades, como trator, balança de pesar gado, vagão misturador de silagem, resfriador de leite com capacidade de 3.000,00 litros, 03 galpões de confinamento do gado leiteiro e ordenha mecânica, usina fotovoltaica de 12.000 KVA.

Consta a existência de uma Casa sede, e 03 Casa de Caseiro.

8 – Característica da Região:

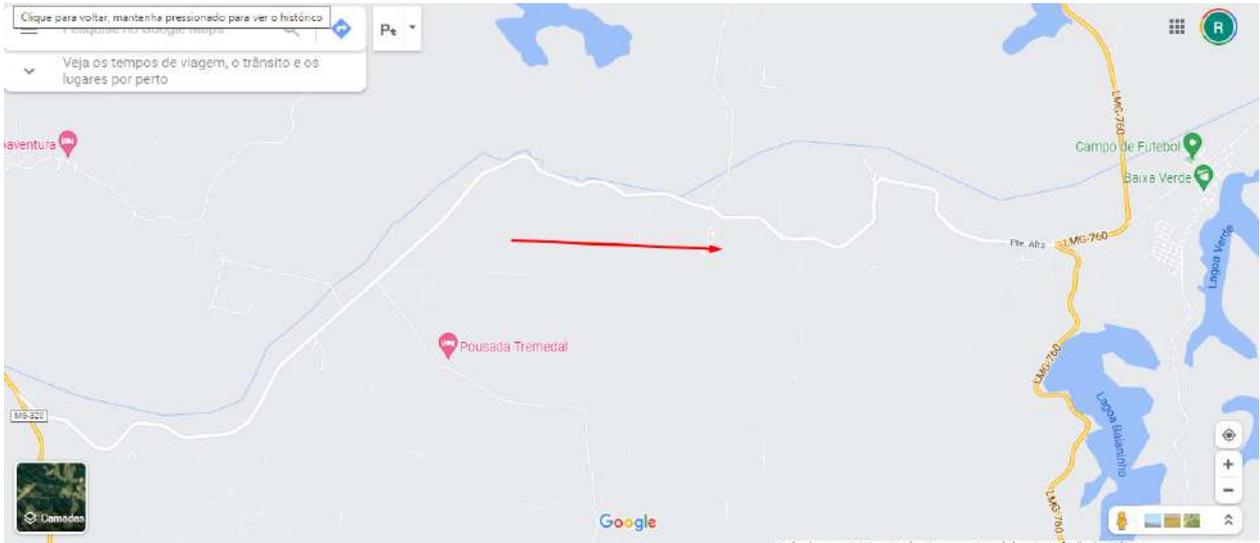
O imóvel avaliando está localizado 12 Km de distancia da sede do município de Dionísio-MG, local que apresenta as seguintes características apresentadas a baixo:

- Passa pela propriedade varias linhas de ônibus que leva a diversas regiões;
- Está à 04 Km de MG 760, que está sendo pavimentada;
- Está próximo da reserva Parque Rio Doce;
- Posto de gasolina à 04 Km de distância;
- Passa pelo imóvel um córrego;
- Rede de eletricidade

DS
RA



9 – Mapa de Localização:



<https://www.google.com.br/maps/@-19.8376955,-42.687607,14z?hl=pt-BR>

10 – Vista Aérea:



<https://www.google.com.br/maps/@-19.8356034,-42.6717091,2693m/data=!3m1!1e3?hl=pt-BR>

DS
RA



11 – Metodologia:

Para realização deste presente trabalho utilizou-se Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que permite a determinação de valor, levando em consideração as diversas tendências e flutuações do mercado imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Nesse método, a determinação do valor das áreas avaliadas resulta na comparação desta com outras da natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado.

12 - Conclusão:

Concluí que o valor abaixo corresponde ao imóvel sem nenhuma pendência:

Valor Total das duas áreas----- R\$ 3.950.000,00
(Três Milhões, Novecentos e Cinquenta Mil Reais)

Encerramento:

Esse parecer consta de 02 (duas) laudas impressas e rubricadas, sendo a última datada e assinada.

Ipatinga, 12 de Agosto de 2024.

DocuSigned by:
Robson Antônio
AA5CDC727C324A4...

Robson Antônio dos Santos
Corretor de Imóveis
CPF 023.937.536-05
CRECI 13.162





Vista Parcial da Entrada do Imóvel

DS
RA





Vista Parcial da Capineira em frente ao Imóvel



Vista Parcial da Cerca de Divisa com a estrada

DS
RA





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Galpão de Confinamento

DS
RA





Vista Parcial do Confinamento



Vista Parcial do Galpão de Confinamento

DS
RLL





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel

DS
RA





Vista Parcial do Galpão de Confinamento



Vista Parcial do Galpão de Confinamento

DS
RA





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel

DS
RA





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel

DS
RA





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel

DS
RL





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel

DS
RA





Vista Parcial do Imóvel



Vista Parcial do Imóvel

DS
RL





Vista Parcial do Imóvel

DS
RA

