



16/09/2025

Número: **5037318-08.2024.8.13.0145**

Classe: **[CÍVEL] TUTELA CAUTELAR ANTECEDENTE**

Órgão julgador: **Vara de Sucessões, Empresarial e de Registros Públicos da Comarca de Juiz de Fora**

Última distribuição : **28/08/2024**

Valor da causa: **R\$ 3.924.328,92**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Advogados
MARCIA CRISTINA DO CARMO (REQUERENTE)	
	GUILHERME FREDERICO MATOS PACHECO DE ANDRADE (ADVOGADO)
MARCUS VINICIUS BORGES DE CARVALHO (REQUERENTE)	
	GUILHERME FREDERICO MATOS PACHECO DE ANDRADE (ADVOGADO)
MARVIN PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA - EPP (REQUERENTE)	
	GUILHERME FREDERICO MATOS PACHECO DE ANDRADE (ADVOGADO)
NB MAQUINAS LTDA (REQUERIDO(A))	
	PATRICIA APARECIDA LASCLOTA RANGEL (ADVOGADO) EDUARDO JOSE DA SILVA BRANDI (ADVOGADO) IZILDA FERREIRA MEDEIROS (ADVOGADO) ROBERTO GREJO (ADVOGADO)
Não há. (REQUERIDO(A))	

Outros participantes	
BANCO BRADESCO S.A. (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO)
PANIAGO ADVOGADOS ASSOCIADOS (TERCEIRO INTERESSADO)	
	NORIVAL LIMA PANIAGO (ADVOGADO) KAMILLA MELO LECHINOVSKI (ADVOGADO)
INOCENCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS (PERITO(A))	
	ROGESTON BORGES PEREIRA INOCENCIO DE PAULA (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
10517086780	14/08/2025 14:25	Manifestação	Manifestação
10517099426	14/08/2025 14:25	Plano de Recuperação Judicial Grupo Marvin em 11.08.2025	Plano

10517137350	14/08/2025 14:25	Laudo Econômico-Financeira e Viabilidade Econômica MARVIN em 11.08.20	Laudo
10517099428	14/08/2025 14:25	Laudo de Avaliação de Ativos MARVIN 11.08.2025	Laudo

**EXMO. SR. JUIZ DE DIREITO DA VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE
JUIZ DE FORA/MG**

AUTOS Nº 5037318-08.2024.8.13.0145

MARVIN PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA,
MARCUS VINICIUS BORGES DE CARVALHO, e MÁRCIA CRISTINA DO
CARMO, já qualificados nos autos da **RECUPERAÇÃO JUDICIAL** em epígrafe, vêm,
por seus procuradores, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, em
cumprimento ao item 4 da r. decisão de ID 10471292357, bem como ao disposto nos
artigos 53 e 69 da **Lei nº 11.101/2005**, apresentar:

1. **Plano de Recuperação Judicial** (documento anexo), elaborado de forma única para o grupo econômico, contendo as medidas de reestruturação e pagamento aos credores, atendendo aos requisitos legais;
2. **Laudo de Viabilidade Econômica** (documento anexo), demonstrando a capacidade de recuperação do grupo e a viabilidade do cumprimento das obrigações previstas no plano;
3. **Laudo de Bens e Ativos** (documento anexo), contendo a relação detalhada do patrimônio, conforme exigência da Lei de Recuperação Judicial e Falências.

Requer-se a juntada dos documentos ora apresentados aos autos, para que passem a integrar o processo, com as anotações e comunicações de praxe, bem como a intimação da Administradora Judicial para ciência e manifestação.

Nestes termos, pedem deferimento.

Juiz de Fora, 14 de Agosto de 2025

JOSÉ HUMBERTO SOUTO JR.
OAB/ MG 103.223

GUILHERME F. M. P. DE ANDRADE
OAB/ MG 108.448

FLÁVIA MÁRCIA LOPES FERREIRA
OAB/MG 85.473





PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL CONJUNTO



Processo n. 5037318-08.2024.8.13.0145 -
Recuperação Judicial do Grupo Econômico
MARVIN junto à VARA DE SUCESSÕES,
EMPRESARIAL E DE REGISTROS PÚBLICOS
DA COMARCA DE JUIZ DE FORA/MG.





SUMÁRIO

1 SUMÁRIO EXECUTIVO..... 6

1.1 Definições6

1.2 Regras de interpretação9

1.2.1Cláusulas e anexos9

1.2.2Títulos9

1.2.3Disposições legais10

1.2.4 Prazos10

1.2.5 Disposições do Plano10

1.3 Resumo dos meios de Recuperação Judicial10

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS E HISTÓRICO DO GRUPO MARVIN 11

3 RAZÕES DA CRISE..... 33

4 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA 34

4.1 Possibilidade de constituição e ou aquisição de empresa na modalidade controlada.....34

5 MEDIDAS PRÉVIAS ADOTADAS..... 35

6 DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO..... 38

7 PREMISSAS E PROJEÇÕES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DOS EXERCÍCIOS DE 2025 A 2035..... 40





7.1 Premissas.....	40
7.2 Resultado Econômico Projetado.....	42
7.3 Reinvestimentos Necessários	47
7.4 Quadro Geral de Credores	49
7.5 Fluxo de Caixa Projetado	53
8 DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO	56
9 REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA.....	56
9.1 Origem dos recursos para pagamento aos credores	56
9.2 Pagamento aos credores	57
9.3 Data de vencimento das parcelas.....	57
10 PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	57
10.1 Crédito trabalhista.....	57
10.2 Credores com garantia real	58
10.3 Créditos quirografários	59
10.4 Crédito Microempresa e ou de Empresa de Pequeno Porte	59
11 CREDITORES NÃO SUJEITOS	60
12 RESUMO DA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDITORES	60





13 CRÉDITOS CONTINGENTES - HABILITAÇÕES E DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITO 61

13.1 Créditos ilíquidos 61

13.2 Créditos retardatários 61

13.3 Modificação no valor dos créditos 61

13.4 Reclassificação de créditos 62

13.5 Fatos relevantes 62

14 PASSIVO TRIBUTÁRIO..... 62

15 EFEITOS DO PLANO 63

15.1 Vinculação do plano 63

15.2 Novação 63

15.3 Publicação dos protestos 64

15.4 Ratificação de atos 64

16 DISPOSIÇÕES GERAIS 65

16.1 Meios de pagamento 65

16.1.1 Informações de conta bancária 65

16.1.2 Data do pagamento 66

16.2 Comunicações 66





16.3 Divisibilidade das previsões do Plano	66
16.4 Cessão de Créditos	67
16.5 Leis aplicáveis	67
16.6 Eleição de foro	67

1 SUMÁRIO EXECUTIVO





MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN), sociedade empresária de responsabilidade limitada, inscrita no CNPJ sob n. 73.143.034/0001-09, com filial operacional na Rodovia BR-MG 267 KM 136 S/N, distrito de Rosário de Minas, Município de Juiz de Fora/MG, Estado de Minas Gerais, CEP: 36.091-970 e sede na Rua José Clemente Pereira, nº 37 – apto 22, Bairro Campo Grande, Município de Santos, Estado de São Paulo, **MARCUS VINÍCIUS BORGES DE CARVALHO Em Recuperação Judicial (MARVIN)**, empresário individual, inscrito no CNPJ sob n. 38.048.193/0001-23, com sede na Rodovia BR-MG 267 KM 136 Próximo a Valadares, S/N, Zona Rural, Município de Juiz de Fora/MG, Estado de Minas Gerais, CEP: 36.106-000 e **MARCIA CRISTINA DO CARMO Em Recuperação Judicial (MARVIN)**, empresária individual, inscrita no CNPJ sob n. 53.013.521/0001-40, com sede na Rodovia BR-MG 267 A 01 KM do Morro da Fumaça, S/N, Zona Rural, Município de Juiz de Fora/MG, Estado de Minas Gerais, CEP: 36.106-000 doravante denominados em conjunto **GRUPO MARVIN** ou simplesmente **Recuperandas**.

1.1 DEFINIÇÕES

Os termos e expressões utilizados neste plano terão os significados a eles atribuídos nesta cláusula. Sempre que exigido pelo contexto, as definições aqui contidas serão aplicadas tanto no singular quanto no plural e o gênero masculino incluirá o feminino e vice-versa. A lista abaixo não prejudica outras definições que venham a ser introduzidas ao longo de todo o Plano.

Administrador Judicial: **INOCÊNCIO DE PAULA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**, CNPJ nº 12.849.880/0001-54, com endereço na Alameda Oscar Niemeyer, nº 288, 8º andar, Vale do Serreno, Nova Lima/MG, telefone (31) 2555-3174, representada pelo sócio Dr. Rogeston Inocêncio de Paula-OAB/MG nº 102.648, endereço eletrônico informacao@inocenciodepaulaadogados.com.br, conforme nomeação pelo Juízo da Recuperação Judicial, nos termos da decisão proferida em 12/06/2025.

AGC: Qualquer Assembleia Geral de Credores realizada nos termos do Capítulo II, Seção IV, da LRFE.

Código Civil: Lei n. 10.406, de 10 de janeiro 2002.

Créditos Sujeitos: Créditos existentes na data da distribuição do pedido e ou do processamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos ou vincendos, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda.





Créditos Trabalhistas: Créditos de natureza trabalhista e/ou acidentária existentes na data da distribuição do pedido e ou do processamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos ou vincendos, nos termos do art. 41, inciso I, da LRFE.

Crédito com Garantia Real: Créditos garantidos por direitos reais, existentes na data da distribuição do pedido e ou do processamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos ou vincendos, nos termos do art. 41, inciso II, da LRFE, os quais se sujeitam ao procedimento recuperatório.

Créditos Quirografários: Créditos quirografários, com privilégio especial, geral ou subordinados, existentes na data da distribuição do pedido e ou do processamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos ou vincendos, nos termos do art. 41, inciso III, da LRFE.

Créditos Microempresa ou Empresa de Pequeno Porte (ME ou EPP): Créditos de credores enquadrados como microempresas ou empresas de pequeno porte, incluindo o microempreendedor individual – MEI, existentes na data da distribuição do pedido e ou do processamento do pedido de Recuperação Judicial, vencidos ou vincendos, nos termos do art. 41, inciso IV, da LRFE.

Créditos Ilíquidos: Créditos sujeitos ao procedimento recuperatório: (i) objeto de ação judicial e/ou de arbitragem, iniciada ou não, derivados de quaisquer relações jurídicas e contratos existentes até a data do pedido; ou (ii) em relação a cujo valor haja pendência de resolução de controvérsia ou disputa; ou (iii) outros créditos ilíquidos, nos moldes do Direito brasileiro.

Créditos Não Sujeitos: Créditos que tenham fato gerador posterior à data do pedido da Recuperação Judicial. Significam, também, os créditos que se enquadram nas exceções previstas no art. 49, §§3º e 4º, da LRFE, por força de operações, contratos e outras relações obrigacionais celebradas com a Recuperanda.

Créditos Retardatários: Significam os créditos sujeitos que forem habilitados após o transcurso do prazo previsto no §1º do art. 7º da LRFE.

Credores com Garantia Real: Credores titulares de crédito com garantia real.

Credores Não Sujeitos: Credores titulares de créditos não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49, § 3º e 4º, da LRFE.





Credores Sujeitos: Credores titulares de créditos concursais, sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, por força do disposto no *caput* do art. 49 da LRFE.

Credores Trabalhistas: Significam os credores titulares de créditos trabalhistas.

Credores Quirografários: Significam os credores titulares de créditos quirografários.

Credores Microempresa e ou de Pequeno Porte (ME e/ou EPP): Credores titulares de créditos enquadrados como ME ou EPP, incluindo o microempreendedor individual – MEI.

Data de Homologação: Data de intimação da Recuperanda a respeito da decisão que homologar este Plano de Recuperação Judicial.

Dia Útil: Qualquer dia da semana que não seja sábado, domingo ou feriado na Comarca onde tramita o processo de Recuperação Judicial, ou em que, por qualquer motivo, não haja expediente bancário e/ou forense.

Fisco: Todas as entidades arrecadoras de tributos, sejam eles Federais, Estaduais ou Municipais.

Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos: Laudo de avaliação dos bens e ativos, elaborado nos termos do art. 53, incisos II e III, da LRFE.

Laudo de Viabilidade Econômico Financeiro: Laudo de viabilidade econômico – financeira, elaborado nos termos do art. 53, incisos II e III, da LRFE.

Lista de Credores: Relação de credores da Recuperanda, nos termos do art. 51, inciso III e art. 52, §1º, inciso II, ambos da LRFE. Em caso de divergências entre a relação de credores apresentada pela Recuperanda e a que venha a ser publicada pelo Administrador Judicial (art. 7º, §2º, da Lei LRFE) ou outra posterior, na forma LRFE, a última relação prevalecerá.

LRFE: Lei n. 11.101/05 e Lei 14.112/20, que regulam a Recuperação Judicial, a Extrajudicial e a Falência do devedor empresário, pessoa natural ou jurídica.

Lucro Líquido: Aquele previsto no art.191 da Lei n. 6.404/76, que regula a sociedade por ações.





Plano de Recuperação Judicial ou Plano ou PRJ: Este documento, apresentado pelas Recuperandas, em atendimento ao disposto no art. 53 da LRFE.

Recuperação Judicial: Processo de Recuperação Judicial, autuado sob n. 5037318-08.2024.8.13.0145, em curso perante a Vara de Sucessões, Empresarial e de Registros Públicos da Comarca de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

Taxa Referencial: A taxa constituída pelas 30 (trinta) maiores instituições financeiras do país, assim considerada em função do volume de captação do Certificado e do Recibo de Depósito Bancário (CDB/RBD), dentre os bancos múltiplos com carteira comercial ou de investimento, bancos comerciais ou de investimentos e caixas econômicas. A taxa Referencial (TR) foi criada pela Lei n. 8.177/91 e regulamentada pela Resolução do Conselho Monetário Nacional (CMN) n. 2.437/97. Também tem por finalidade corrigir os saldos mensais da caderneta de poupança. É divulgada pelo Portal Brasil, em sua página na internet (portalbrasil.net/indices). Para fins deste Plano, será considerada a variação em um período de um mês.

Taxa Selic: Taxa de financiamento no mercado interbancário para operações de um dia, ou *overnight*. Possui lastro em títulos públicos federais, títulos e de Custódia (Selic). Também é conhecida como a taxa média do *over* que rege diariamente as operações interbancárias. A taxa Selic reflete o custo do dinheiro para empréstimos bancários, com base na remuneração dos títulos públicos. É divulgada pelo Portal Brasil, em sua página na Internet(portalbrasil.net/indices), e, para fins destes cálculos, será considerada a variação em um período de um mês.

1.2 REGRAS DE INTERPRETAÇÃO

1.2.1 CLÁUSULAS E ANEXOS

Exceto se especificado de forma diversa, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se às cláusulas e aos anexos deste documento. Referências às cláusulas e/ou itens deste Plano também abarcam os respectivos subitens e alíneas.

1.2.2 TÍTULOS

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





1.2.3 DISPOSIÇÕES LEGAIS

As referências legislativas devem ser interpretadas de acordo com as suas respectivas disposições, vigentes nesta data ou em data que seja determinada pelo contexto.

1.2.4 PRAZOS

Todos os prazos previstos neste Plano serão contados na forma prevista no art. 224 do Código de Processo Civil c/c art. 189 da LFRE, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o dia do vencimento. Caso o termo final venha a cair em dia que não seja útil, será prorrogado, automaticamente, para o primeiro dia útil subsequente.

1.2.5 DISPOSIÇÕES DO PLANO

Exceto quando disposto expressamente de forma diversa neste Plano: (i) todos os anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante dele; (ii) na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer anexo, o Plano prevalecerá; e (iii) em caso de conflito entre as disposições deste Plano e as obrigações previstas em contratos celebrados com qualquer credor, anteriormente à data do pedido de Recuperação Judicial, o Plano prevalecerá.

1.3 RESUMO DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL:

Nos termos do art. 50 da LRFE, as Recuperandas destacam os seguintes meios de recuperação, os quais poderão ser utilizados para viabilizar a superação da sua crise econômico-financeira:

- (i) Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;
- (ii) Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos de qualquer natureza;
- (iii) Novação das dívidas do passivo sem constituição de novas garantias;
- (iv) Captação de novos recursos;
- (v) Implantação de governança corporativa;
- (vi) Alienação de UPI, imóveis, veículos, máquinas, equipamentos, marcas (**MARVIN e BOM SABOR**) ou arrendamento total e ou parcial do negócio;
- (vii) Realização de reestruturações e/ou adequações societárias (incorporação, cisão, fusão, associação, constituição de novas empresas, entre outros) que tenham como objetivo dar condições operacionais para a execução dos contratos com os seus clientes atuais e/ou novos clientes, tendo em vista que os agentes de mercado, de uma forma em geral, em um primeiro momento, têm receio de contratar com empresa(s) em Recuperação Judicial;





- (viii) Conversão de dívidas em participação societária e/ou emissão de títulos de dívidas, emissão de debentures conversíveis ou outras modalidades legalmente aceitas;
- (ix) Ingresso de investidores, fundos de investimentos e/ou outras empresas no negócio;
- (x) Aquisição e/ou implantação de negócios similares e/ou com sinergia ao negócio atual;
- (xi) Outros meios que atendam aos interesses do processo de Recuperação Judicial e que viabilizem a existência do negócio, respeitadas as exigências legais.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS E HISTÓRICO DO GRUPO MARVIN

O Grupo empresarial MARVIN foi fundado em 1993, iniciando pela aquisição de terras para a produção de leite, possibilitando o desenvolvimento de toda uma cadeia de beneficiamento do leite, através da montagem da usina – laticínio, percorrendo o ciclo completo, desde a produção, extração, processamento, industrialização (pasteurização), envasamento, até a comercialização, onde assim, foi constituída a sociedade empresária de responsabilidade limitada **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)**, sendo uma empresa genuinamente mineira, fundada a mais de 31 (trinta e um) anos, especializada na produção, processamento, industrialização (pasteurização), envase e a comercialização de leite de “alta” qualidade, classificado como Leite Tipo “A” e Leite Tipo “C”, com atuação exclusiva na Zona da Mata, no Município de Juiz de Fora, Estado de Minas Gerais.

A intenção dos fundadores do grupo empresarial familiar era e é de poder oferecer produtos mais saudáveis, diferenciados e de alto valor nutritivo e elevado controle de qualidade, capaz de atender as necessidades dos clientes (padarias, supermercados, confeitarias e seus clientes pessoas físicas) que estejam em busca de produtos diferenciados, mais saudáveis, diferenciados e de alto controle de qualidade, sem abrir mão do “stilo” de produção “caseiro”, combinando o melhor do leite com a tradição mineira em manejo de animais, criação, alimentação e a produção do leite.

O Grupo MARVIN então implementou o conceito da produção do Leite Tipo “A” que é o leite embalado dentro da própria fazenda, produzido de um único rebanho, com rigorosos controles de saúde e higiene. Os parâmetros de qualidade do leite cru são bem restritivos e, no Tipo “A”, encontra-se a menor contagem bacteriana se comparado com os demais tipos de leite.

Classificação do Leite Tipo “A”:

É a classificação dada ao mais alto grau de pureza de um leite. A produção segue rigorosas normas e padrões, desde a alimentação e alojamento do rebanho, as instalações do laticínio, os controles ambientais, as condições de higiene na ordenha e no local de pasteurização e do envase. O leite tipo A é um alimento premium, produzido





sem nenhuma interferência manual e sem contato com o ambiente, possibilitando assim aos consumidores terem acesso a um leite puro, muito seguro e muito mais saudável, porque tanto no seu processo produtivo como no seu transporte não há contato humano. A ordenha das vacas é mecanizada e o leite segue por tubulações de inox até o laticínio, que fica ao lado do galpão onde os animais são ordenhados. No laticínio, são realizadas análises de qualidade e, em seguida, o leite é pasteurizado e envasado, mantendo o frescor do leite da fazenda.

A matéria prima para se produzir o Tipo “A” é um leite com contagem bacteriana muito menor do que os demais leites, sendo que a CPP (Contagem Padrão em Placas, parâmetro de qualidade utilizado para bactérias) para o leite Tipo A tem que estar abaixo de 10 mil UFC/mL, enquanto para os demais tipos de leites tem que estar abaixo de 900 mil UFC/mL.

Tal classificação leva ainda em conta que toda a ordenha seja feita apenas de um mesmo rebanho e que o processo de alimentação e produção do leite seja feito dentro da fazenda de forma sustentável e ecológica assegurando assim:

- i. Que todo o fluxo produtivo do leite seja controlado, evitando o uso de produtos que não tenham a qualidade necessária para fazer o melhor leite;
- ii. Que a ordenha seja mecanizada, garantindo que não ocorra contato manual na produção, o que possibilita ao leite o selo Tipo “A”;
- iii. Que todo o processo seja feito em tubos e tanques herméticos de aço inox que garantam que o leite puro da animal “vaca” chegue no laticínio sem nenhum contato com o meio externo para possibilitar o mais alto padrão do envase e da garantia quanto ao selo Tipo “A”;
- iv. Que todo o processo possibilite ao leite manter o sabor original de “leite de fazenda” para o consumidor poder ter um produto verdadeiro e natural;
- v. Que o processo permita que o leite seja pasteurizado para que se mantenha no status “fresco”, livre de bactérias e assim possa chegar aos consumidores nos pontos de venda credenciados pelo Grupo MARVIN;
- vi. Que possibilite ao consumidor a certeza de estar adquirindo um produto MAIS PURO para que possa fazer o consumo tendo a certeza de que é um produto mais SAÚDAVEL e NATURAL do que os demais tipos de leite existente no mercado.





Destaca-se que no processo da alimentação do Rebanho, os animais recebem uma alimentação balanceada, garantindo todas as necessidades nutricionais para uma produção da mais alta qualidade, inclusive na época de seca, consomem alimentos produzidos na própria fazenda, como silagem de milho e de feno de capim, sempre complementados com outros alimentos como; milho, farelo de soja, entre outros.

Visando garantir o controle fechado do processo da produção do leite Tipo 'A' o rebanho é acondicionado no sistema FREE STALL que é uma alternativa aos sistemas de produção de leite em confinamento, no qual os animais "vacas" ficam retidas em baias de poucos metros quadrados, onde o conforto do animal é fundamental para a produtividade e a qualidade final do leite. Adicionalmente o investimento na genética e na qualidade do plantel de animais é de extrema relevância para a questão da produtividade e lucratividade do negócio.

No processo da Ordenha, todo o sistema é mecanizado, não havendo nenhum contato manual. Isso garante não só a máxima higienização e ausência de quaisquer traços de contaminação, bem como a rapidez no processo e maior produtividade. Após a ordenha, o leite segue por tubulação de aço inoxidável até uma série de filtros e um trocador de calor, onde é resfriado a 2°C e armazenado em tanques térmicos. Todo o sistema é fechado, sem contato com o ambiente.

Após a ordenha, o leite é pasteurizado e refrigerado imediatamente, garantindo a segurança e a preservação de seus nutrientes. Nesse processo de pasteurização, o leite Tipo "A" é aquecido a 75° e mantido nesta temperatura durante 18 segundos, desta forma é assegurado ao consumidor um leite seguro, isento de microrganismos que possam causar doenças, ao mesmo tempo que as bactérias boas do leite, como os lactobacilos são preservadas. Durante a pasteurização, o leite passa também pela homogeneização, na qual ocorre a quebra da gordura do leite em partículas menores, que se agregam à proteína do leite, garantindo assim que não haja a formação de nata. Esse processo transforma o leite Tipo "A" em leite de alta digestibilidade podendo ser consumido, inclusive, por pessoas com intolerâncias leves e médias à lactose.

No leite Tipo "A", também não existe adição de outros ingredientes; ou seja, trata-se de um leite puro e sem processamento.

Resumindo: O leite tipo "A" é um leite:

- Fresco, com prazo de validade menor e que precisa ser mantido refrigerado fresco;
- Não possui adição de ingredientes e é considerado um leite mais puro e com sabor mais próximo do leite fresco de fazenda e
- É considerado um leite de alta qualidade, devido aos rigorosos padrões de produção e processamento.





Diferenças entre leite tipo “A” e outros tipos de leite:

- **Leite UHT:**

O leite tipo A é diferente do leite UHT (Ultra High Temperature), que passa por um processo de esterilização em altas temperaturas, alterando mais suas propriedades, por outro lado, nos leites longa vida (UHT), o processo de ultra pasteurização leva a temperatura do leite a 135° durante dois segundos, eliminando todos os microrganismos, tanto os ruins como os bons.

No leite Tipo “A”, também não existe adição de outros ingredientes; ou seja, trata-se de um leite puro e sem processamento.

Já, no leite UHT, é comum que se encontre trifosfato de sódio (INS 451i), citrato de sódio (INS 331iii), monofosfato monossódico (INS 339i) e difosfato dissódico (INS 450i), entre outros ingredientes.

- **Leite tipo B e C:**

O leite tipo A possui menor contagem de microrganismos em comparação com os leites tipo B e C, que podem ter maior contato com o ambiente durante a produção.

FORMA DE COMERCIALIZAÇÃO DO LEITE DO GRUPO MARVIN:

TIPO “A”:

O Grupo Marvin comercializa seu produto “carro chefe”, o leite Tipo “A” em embalagens plásticas usualmente conhecidas como “barriga mole” e em garrafas de plástico, ambas de 1 litro, com a marca comercial “MARVIN”.





TIPO “C”:

O Grupo Marvín comercializa o leite Tipo “C” em embalagens plásticas usualmente conhecidas como “barriga mole” de 1 litro, com a marca comercial “BOM SABOR”.



O Grupo Marvín, em função do desenvolvimento de mercado do município de Juiz de Fora/MG e da divulgação do seu Leite Tipo “A”, ensejou na criação da marca comercial “MARVIN”, assim como desenvolveu a marca





comercial “BOM SABOR” para o seu Leite Tipo “C”, onde tais marcas foram objeto de pedido de registro junto ao Instituto Nacional de Propriedade Industrial, cujos dados seguem abaixo:

Registro das marcas:

Marca comercial “MARVIN”:



Pedido de Registro de Marca de Produto e/ou Serviço de Livre Preenchimento (Mista)

Número do Processo: 940532417

Dados Gerais

Nome: MARVIN PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA
CPF/CNPJ/Número INPI: 73143034000109
Endereço: BR-MG - 267, Km 136 - Bairro Rosário de Minas
Cidade: Juiz de Fora
Estado: MG
CEP: 36091970
País: Brasil
Natureza Jurídica: Pessoa Jurídica
e-mail: contato@andradesouto.com.br

Dados do(s) requerente(s)

Nome: MARVIN PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA
CPF/CNPJ/Número INPI: 73143034000109
Endereço: BR-MG - 267, Km 136 - Bairro Rosário de Minas
Cidade: Juiz de Fora
Estado: MG
CEP: 36091970
País: Brasil
Natureza Jurídica: Pessoa Jurídica
e-mail: contato@andradesouto.com.br

Dados da Marca

Apresentação: Mista
Natureza: Produto e/ou serviço
Elemento Nominativo: MARVIN
Marca possui elementos em
Idioma estrangeiro? Não





Imagem Digital da Marca



A eventual deformação desta imagem, com relação à constante do arquivo originalmente anexado, terá sido resultado da necessária adequação aos padrões requisitados para a publicação da marca na RPI. Assim, a imagem ao lado corresponde ao sinal que efetivamente será objeto de exame e publicação, ressalvada a hipótese de substituição da referida imagem decorrente de exigência formal.

Especificação de produtos e serviços – Livre preenchimento

Classe escolhida - NCL(12) 29

Especificação pré-aprovada:

- Leite

Declaração de Atividade

☒ Em cumprimento ao disposto no art. 128 da Lei 9279/96, o(s) requerente(s) do presente pedido declara(m), sob as penas da Lei, que exerce(m) efetiva e lícitamente atividade compatível com os produtos ou serviços reivindicados, de modo direto ou através de empresas controladas direta ou indiretamente.

Classificação dos Elementos Figurativos da Marca - CFE(4), segundo a Classificação de Viena

Categoria	Divisão	Seção	Descrição
3	4	2	Vacas, bezerros
6	19	13	Pastos com montanhas ao redor ou ao fundo

Marca comercial "BOM SABOR":





Pedido de Registro de Marca de Produto e/ou Serviço de Livre Preenchimento (Mista)

Número do Processo: 940532441

Dados Gerais

Nome: MARVIN PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA
CPF/CNPJ/Número INPI: 73143034000109
Endereço: BR-MG - 267, Km 136 - Bairro Rosário de Minas
Cidade: Juiz de Fora
Estado: MG
CEP: 36091970
País: Brasil
Natureza Jurídica: Pessoa Jurídica
e-mail: contato@andradesouto.com.br

Dados do(s) requerente(s)

Nome: MARVIN PRODUTOS AGROPECUARIOS LTDA
CPF/CNPJ/Número INPI: 73143034000109
Endereço: BR-MG - 267, Km 136 - Bairro Rosário de Minas
Cidade: Juiz de Fora
Estado: MG
CEP: 36091970
País: Brasil
Natureza Jurídica: Pessoa Jurídica
e-mail: contato@andradesouto.com.br

Dados da Marca

Apresentação: Mista
Natureza: Produto e/ou serviço
Elemento Nominativo: Bom Sabor
Marca possui elementos em idioma estrangeiro? Não





Imagem Digital da Marca



A eventual deformação desta imagem, com relação à constante do arquivo originalmente anexado, terá sido resultado da necessária adequação aos padrões requisitados para a publicação da marca na RPI. Assim, a imagem ao lado corresponde ao sinal que efetivamente será objeto de exame e publicação, ressalvada a hipótese de substituição da referida imagem decorrente de exigência formal.

Especificação de produtos e serviços – Livre preenchimento

Classe escolhida - NCL(12) 29

Especificação pré-aprovada:

- Leite

Declaração de Atividade

☒ Em cumprimento ao disposto no art. 128 da Lei 9279/96, o(s) requerente(s) do presente pedido declara(m), sob as penas da Lei, que exerce(m) efetiva e lícitamente atividade compatível com os produtos ou serviços reivindicados, de modo direto ou através de empresas controladas direta ou indiretamente.

Classificação dos Elementos Figurativos da Marca - CFE(4), segundo a Classificação de Viena

Categoria	Divisão	Seção	Descrição
3	4	2	Vacas, bezerros
6	3	14	Rios, riachos, cachoeiras, torrentes, com ou sem paisagem
6	19	13	Pastos com montanhas ao redor ou ao fundo

Na medida em que houve a expansão da sociedade empresária Marvin, houve a constituição das demais empresários individuais, que compõem o grupo MARVIN, sendo que ambos os produtores rurais submetem-se a uma relação de controle, onde há a interconexão entre as atividades exercidas pelos produtores rurais que

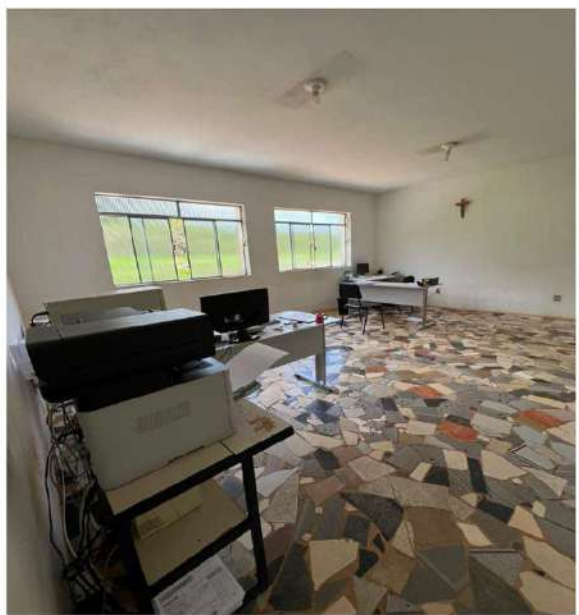


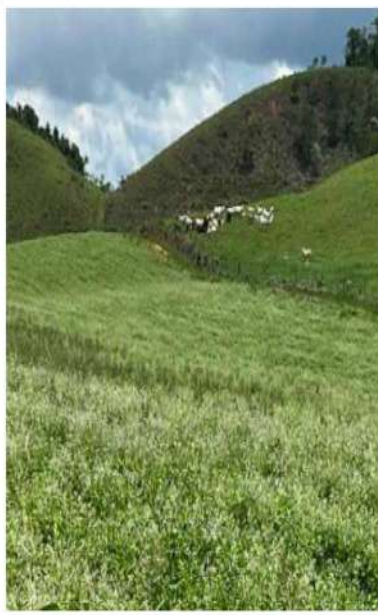


compõem o Grupo MARVIN para atingir a um processo completo (produção do leite, pasteurização, envase e a comercialização), para o exercício da atividade empresarial voltada à produção de leite, processamento (pasteurização) e comercialização, atingindo o mercado do Município de Juiz de Fora/MG de maneira organizada, especializada e estruturada.

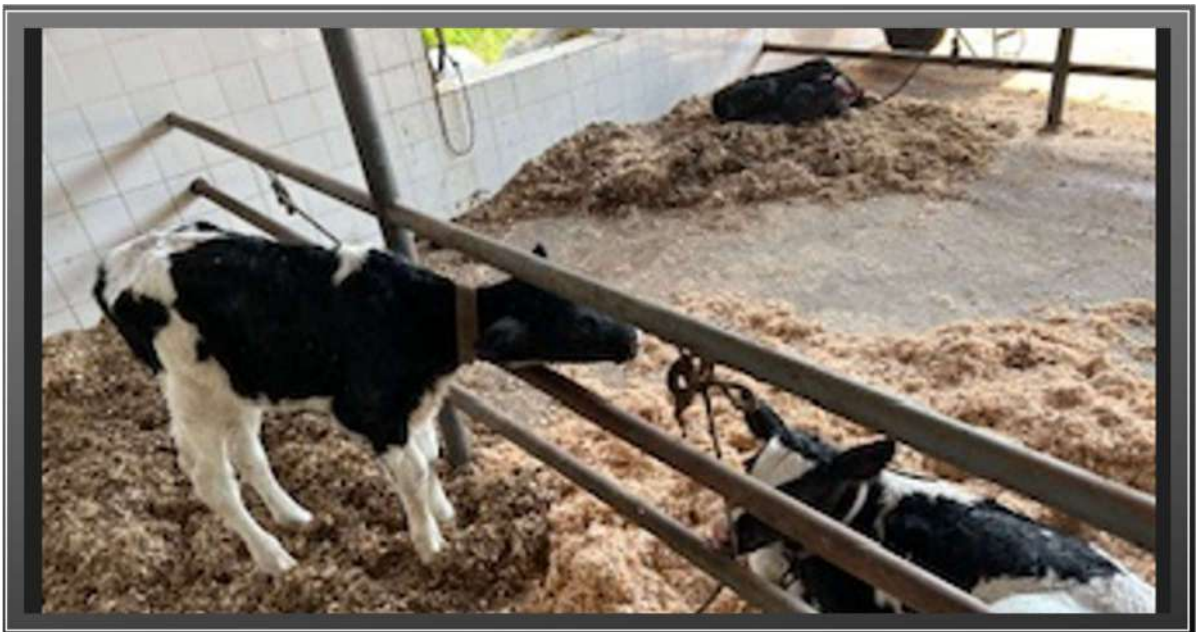
O negócio do Grupo MARVIN voltado ao processo completo que envolve à produção de leite, processamento (pasteurização) e a comercialização de Leite nos Tipos “A” e “C” teve grande sucesso ao longo dos anos, tendo em vista a administração e a gestão ética do grupo empresarial familiar, envolvendo a ênfase no aprimoramento do plantel dos animais “vacas” e no parque industrial (laticínio), conforme demonstrado nas imagens do complexo produtivo do Grupo MARVIN:





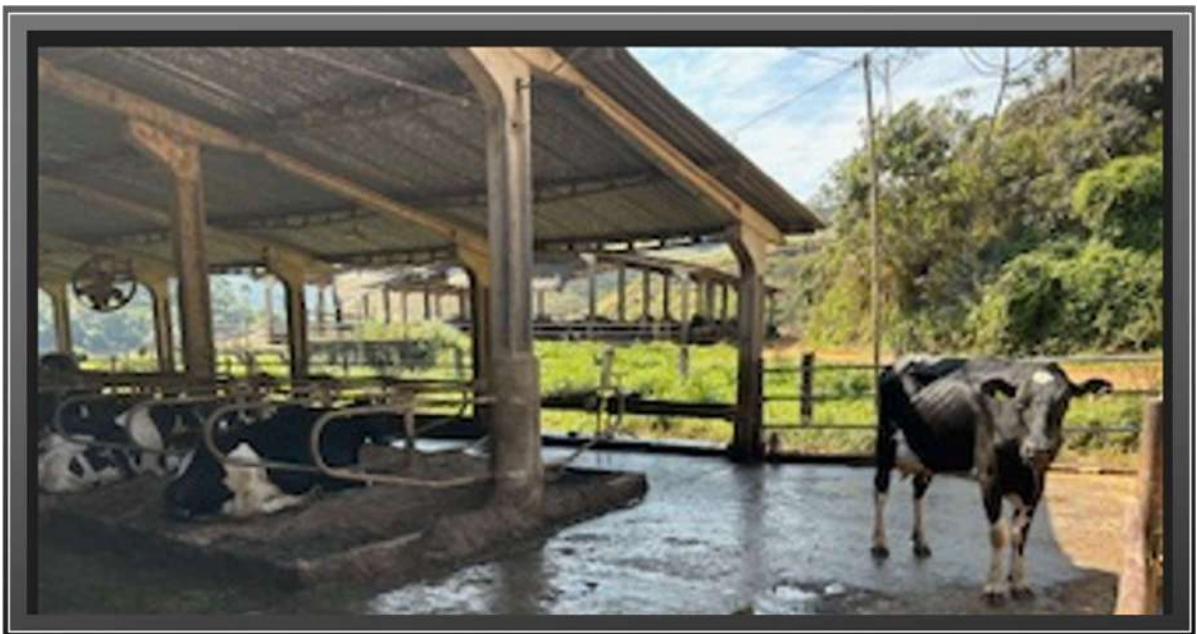




















Ao longo dos seus mais de 31 (trinta e um) anos de existência, o Grupo **MARVIN** adquiriu extraordinário Know How no ciclo fechado da produção, processamento (pasteurização), envase e a comercialização de Leite Tipo “A” e adicionalmente o leite Tipo “C”; Porém, em que pese o sucesso da atividade empresarial do Grupo **MARVIN**, no decorrer da sua existência, por volta do ano de 2016, o Grupo se deparou com nova intempérie. Uma seca assolou a localidade e, por falta das chuvas, o Grupo **MARVIN** não conseguiu produzir a alimentação do seu plantel de animais “vacas”, tendo que recorrer a aquisição de ração, de alto custo e baixa qualidade, o





que impactou severamente na produção e na qualidade do leite, comprometendo bastante o negócio, resultando na produção de um menor volume de leite para comercialização, a um custo muito mais alto, diminuindo a capacidade de pagamento do Grupo **MARVIN**, onde o Grupo teve que contratar novos empréstimos e tentou renegociar seus débitos.

Ademais, a partir do ano de 2020 em razão da pandemia do novo Coronavírus (SARS-CoVid-19) o Grupo **MARVIN** passou a ter a sua situação econômica financeira significativamente afetada, em virtude da abrupta recessão que assolou a economia brasileira, especialmente no seguimento de lácteos pelo recolhimento social das pessoas, fato sem precedentes em toda a sua história de existência, o que implicou na drástica redução da demanda de seus produtos (clientes), bem como das margens de rentabilidade, sendo tais margens e rentabilidade empresarial agravada nos anos seguintes.

Dentre as medidas voltadas à superação da crise, cita-se a Recuperação Judicial, a qual tem como objetivo precípua a manutenção da atividade, a geração de resultado e empregos, o recolhimento de tributos e o fomento do comércio local, possibilitando o exercício de uma função social na comunidade local.

A perspectiva do Grupo **MARVIN**, para o segundo semestre do presente ano de 2025, é iniciar a recuperação da sua rentabilidade, bem como de seu caixa. Com efeito, há a expectativa de um crescimento gradativo e consistente, em decorrência da retomada do crescimento da própria economia brasileira. Tal crescimento será mais acentuado a partir do primeiro semestre de 2026.

Os investimentos feitos no passado e a reputação do Grupo **MARVIN**, somados ao seu movimento estratégico atual, com investimento em seu plantel e em suas instalações, credenciam o Grupo **MARVIN** a buscar novos mercados e clientes, o que, por consequência, propiciará o aumento dos resultados.

Nesse contexto, considerando a crise financeira momentânea do Grupo **MARVIN**, outra saída não lhe restou a não ser o ajuizamento da sua Recuperação Judicial, instrumento hábil a assegurar a manutenção da sua fonte produtora, os trabalhos gerados, para fins da retomada da receita, do lucro, e possibilitar a quitação dos débitos perante os credores, promovendo-se, assim, a preservação do negócio, a função social da atividade, além de estimular o desenvolvimento da economia da região e do País.





3 RAZÕES DA CRISE

A atual situação financeira das Recuperandas, conforme já descrito neste Plano de Recuperação Judicial, decorreu de um conjunto de fatores, em especial, a partir do ano de 2016, o Grupo **MARVIN** se deparou com nova intempérie. Uma seca assolou a localidade e, por falta das chuvas, o Grupo **MARVIN** não conseguiu produzir a comida das vacas. Faltou bastante comida. Destarte, houve a necessidade de aquisição de ração, de alto custo e baixa qualidade, o que impactou severamente na produção e na qualidade do leite, comprometendo bastante o negócio. Tudo isso resultou em um menor volume de leite para comercialização, a um custo muito mais alto, diminuindo a capacidade de pagamento do Grupo **MARVIN**. Nesta ocasião, o Grupo **MARVIN** tomou novos empréstimos e tentou renegociar seus débitos.

Como se já não bastasse, em meados de 2016 / 2017, o setor leiteiro passou por nova crise, derrubando os preços do leite e derivados para o produtor e impactando severamente as vendas do Grupo **MARVIN**. Para o Grupo **MARVIN**, que já vinha de um cenário ruim, com a falta de comida do ano anterior, não foi possível honrar os financiamentos e refinanciamentos que havia feito.

Dentro desse contexto, restou necessária a diminuição do número de animais, passando o Grupo a contar com um plantel de apenas 50 (cinquenta) vacas, o que representa apenas 1.300 (hum mil e trezentos) litros/dia. Ou seja, o volume de produção diminuiu drasticamente, os custos e despesas operacionais do referido grupo passaram a ser consideráveis, ensejando em um desequilíbrio em seu fluxo de caixa, principalmente devido à necessidade de capital de giro, de investimentos na aquisição de plantel de animais “vacas” e de maquinários e na manutenção dos demais custos e despesas derivados do exercício de sua atividade.

Com isto, para a manutenção desses custos e despesas operacionais, ao longo do desenvolvimento Grupo **MARVIN**, houve e há a necessidade de obtenção de recursos financeiros de terceiros (instituições financeiras), cujos recursos, são revertidos para o pagamento dos credores do grupo empresarial, de maneira que, em um efeito dominó, as diversas crises no setor e a sensível diminuição da capacidade de pagamento do Grupo, prejudicou o seu fluxo de caixa para o cumprimento obrigações empresariais, ensejando em uma iliquidez do Grupo Marvin para o cumprimento das respectivas obrigações.

Desse modo, infere-se que, o passivo das recuperandas é, significativamente, representado por dívidas decorrentes dos contratos bancários celebrados para a capitalização de sua atividade econômica exercida que, conseqüentemente, ensejaram-lhe em uma crise financeira, de modo que, o Grupo Marvin não tem caixa suficiente para cumprir suas obrigações, experimentando, com isto, uma crise de liquidez, pois, embora os seus





produtos sejam aceitos no mercado, ante as diversas crises do setor leiteiro, teve prejudicado o fluxo de caixa para o pagamento de seus credores.

Com a distribuição do pedido de Recuperação Judicial, acrescenta-se um novo desafio: superar o receio de agentes do mercado de contratar com empresas em crise.

4 REESTRUTURAÇÃO SOCIETÁRIA

As recuperandas poderão realizar, com o intuito de viabilizar o cumprimento integral deste Plano, quaisquer operações societárias, tais como, mais sem limitação: (i) cisão, incorporação, fusão e transformação, constituição de novas empresas, aquisição de empresas e ou negócios; (ii) modificação do seu objeto social, bem como qualquer outra alteração nos seus atos constitutivos, inclusive alteração do capital social, respeitadas as regras previstas em lei, em especial o disposto na Lei n. 11.101/2005, no Código Civil e nas normas de Direito Societário vigentes à época da operação; (iii) celebração de negócios jurídicos com investidores e/ou credores que venham a possibilitar ou incrementar as atividades, por intermédio, inclusive, da emissão de debêntures e outras medidas que resultem na alienação parcial ou total do seu controle societário ou, ainda, na alienação parcial ou total do(s) negócio(s) desenvolvidos e suas marcas, desde que tais alienações, observadas as disposições legais, sejam acompanhadas de medidas de reestruturação do(s) negócio(s) remanescente(s) e que não impliquem inviabilidade do cumprimento das obrigações propostas no presente Plano de Recuperação Judicial.

4.1 Possibilidade de constituição e ou aquisição de empresa na modalidade controlada

Como já dito, o *status* “em Recuperação Judicial” ocasiona, no mercado, de uma forma geral, receio de contratação com o Grupo econômico/empresarial **MARVIN**, muito embora o deferimento do processamento do seu pedido recuperacional em nada compromete o cumprimento das suas obrigações perante os seus clientes e fornecedores.

De todo modo, considerando as exigências para fins de contratação com alguns clientes e o propósito de recuperar mercado, melhorando seus resultados econômico-financeiros, o Grupo **MARVIN** **poderá constituir** e ou adquirir nova pessoa jurídica, onde caso venha a fazer tal constituição e ou aquisição. o Grupo **MARVIN** será detentor de, no mínimo, 99,99% (noventa e nove vírgula noventa e nove) por cento do capital social.

Considerando que o Grupo **MARVIN** será o sócio controladora, detendo a quase integralidade do capital social, respeitadas as exigências legais, todo o resultado econômico e financeiro que for gerado pela pessoa jurídica





controlada, em caso de efetivação do estabelecido no presente plano, será revertido ao Grupo **MARVIN**, na proporção de sua participação, contribuindo para o soerguimento de sua crise econômico-financeira.

Portanto, como se percebe, a constituição e ou aquisição de nova pessoa jurídica, nada mais seria do que um dos elementos do projeto de recuperação financeira do Grupo **MARVIN**. Caso venha a ser efetivada a presente consideração ora prevista, será dada a publicidade aos seus atos constitutivos e ou de aquisição, conferindo-se total transparência no âmbito do processo de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**.

5 MEDIDAS PRÉVIAS ADOTADAS

Desde o pedido de Recuperação Judicial, como forma de recuperar a sua saúde financeira, as Recuperandas iniciaram um projeto de reestruturação de negócios e reorganização interna, implantando práticas de gestão mais adequadas e adotando medidas destinadas a reequilibrar o seu fluxo de caixa. Além disso, em conjunto com assessores financeiros e jurídicos, o Grupo **MARVIN** está buscando alternativas viáveis para a superação da crise, bem como meios de negociação.

Salienta-se, que as Recuperandas vêm implementando o seu projeto de reestruturação de negócios e reorganização interna, o qual, em linhas gerais, tem por objetivo a redução de custos e despesas, assim como o aumento da eficiência operacional envolvendo o plantel de animais “vaca”, o desenvolvimento de novos produtos e ou linha de negócios, nichos de mercado, atendimento a novos segmentos, entre outras questões, contendo as seguintes premissas:

Revisão do organograma: de acordo com a reestruturação de negócios e reorganização interna que a Recuperanda colocou em prática, o organograma empresarial foi revisado, com a configuração das áreas, departamentos, cargos e alçadas.

Redução dos custos e despesas: para reduzir os custos e despesas fixas, foi definido pelos sócios, gestores e consultores as medidas de curto e médio prazo no tocante à redução de despesas operacionais e busca do alcance de rentabilidade. O objetivo foi aplicar metas de curto e médio prazo para buscar, principalmente, a redução de despesas fixas para melhoria do resultado operacional e, também, evitar gastos desnecessários e desperdícios. Dentre as medidas que já foram colocadas em prática, destacam-se: a eliminação das linhas de negócio concluídas como deficitárias; o realinhamento e o reposicionamento mercadológico dos produtos a serem ofertadas ao mercado; a revisão dos volumes de produção de leite, a revisão dos acordos/pedidos de fornecimento com os clientes; a ampliação de prospecção de novos clientes e novas vendas; a mudança de mentalidade, adequando-se a sua operacionalização a sua realidade atual; a revisão geral de custos e despesas;





o planejamento das compras de materiais, serviços e ou insumos; a qualificação de seus colaboradores; revisão de processos, procedimentos e controles com vistas a racionalizar o funcionamento da estrutura organizacional e a implementação do monitoramento constante das operações para a redução contínua de gastos, entre outros.

Ações comerciais: após a atividade da comunicação aos atuais clientes e fornecedores quanto ao processo de Recuperação Judicial e da reestruturação definida, as Recuperandas, de modo a recuperar a rentabilidade das vendas que foram perdidas em razão da crise e, consequentemente, da estratégia de negócios até então adotada, alterou a sua estratégia empresarial. Com isso, as Recuperandas objetivaram a eliminação das linhas de negócio concluídas como deficitárias, o realinhamento e o reposicionamento mercadológico, com a redefinição dos produtos, seus volumes diários de produção de leite, seu plantel de animais “vacas”, revisão e redefinição dos segmentos de negócios a serem prospectados e desenvolvidos com prioridade, revisão de acordos/pedidos de fornecimento com os clientes, a ampliação de prospecção de novos clientes e novas vendas, fortalecimento da área comercial e área de distribuição, envolvendo equipe, treinamentos, material de *marketing* e divulgação, entre outros.

Treinamento e capacitação: para continuar a fornecer/comercializar produtos diferenciados e de alta qualidade, foi iniciada a revisão geral dos padrões, normas e procedimentos operacionais, de qualidade e de atendimento. Dita revisão tem como objetivo redefinir os processos de aquisição de materiais, insumos, plantel de animais, serviços, visando a atender às necessidades e aos padrões exigidos pelos clientes e pelos segmentos de atuação das Recuperandas. A partir disso, estão sendo desenvolvidos treinamentos para todos os colaboradores que possuem contato direto com os clientes, com a forma de produção, manejo e a alimentação do plantel e fornecedores, a fim de desenvolver competências mais adequadas e, por conseguinte, diferenciais de atendimento em comparação ao mercado.

Desenvolvimento de novos produtos: a Recuperanda entende e está convicta de que, além de implantar a reestruturação e adequação dos negócios, também precisa se dedicar à área de desenvolvimento de novos produtos/soluções, para fins de ampliar as soluções a serem ofertadas ao mercado, possibilitando atender cada vez mais os anseios dos clientes/mercados, entre outras. É imprescindível destacar que, com o desenvolvimento de novas “soluções” para os nichos de mercado definidos pelas Recuperandas como alvo, será necessário o investimento em treinamentos e capacitações (*know How*), aquisição de bens móveis (máquinas e equipamentos), instalações, redefinição e monitoramento dos processos operacionais, participação de feiras e eventos específicos, material de *marketing*, propaganda e publicidade, entre outros. Abaixo, é apresentado o resumo da nova atuação de produtos (soluções) das Recuperandas, após a distribuição do pedido de Recuperação Judicial.





Objetivando impulsionar a geração de resultados positivos e acelerar processos, tais como o aumento da qualidade, a aquisição dos materiais e ou serviços necessários, a programação do controle de operações, a geração de vendas, o atendimento e a entrega das soluções aos clientes e a facilitação da gestão das linhas de negócios redefinidas, o Grupo **MARVIN** dividiu a gestão do seu negócio em **03 (três) áreas**, conforme organograma abaixo:



Comitês de profissionalização: formado pelos sócios, gestores e consultores das Recuperandas. Registra-se que já foram implantados comitês para a deliberação de decisões estratégicas. Esses comitês buscam aprimorar a eficiência operacional, principalmente na busca da redução de custos e despesas fixas e na obtenção de rentabilidade. O foco principal desses comitês é dedicar a gestão para a geração de lucros e, conseqüentemente, garantir a geração de caixa.

Revisão de processos: como medida para auxiliar a redução de custos e despesas, estão sendo revistos todos os processos e os fluxos de informações internas. Com isso, está em andamento a reestruturação dos processos da área operacional envolvendo desde a definição, a forma de requisição e o controle de materiais, insumos, serviços, entre outros, dos processos da área de suprimentos, envolvendo, também, o fluxo de requisição, aprovação, compra e recebimentos de mercadorias e serviços, dos processos da área de programação e planejamento de operações, dos processos contábeis e fiscais, do processo do ciclo da receita, envolvendo a reformulação da precificação, suas análises e aprovações e a definição da aprovação da área de controladoria em implantação.

Novos controles: para acompanhar o desempenho da reestruturação definida e, conseqüentemente, das ações que estão sendo implementadas e praticadas para mitigar riscos de perdas, as Recuperandas estão implantando a área de controladoria, com a redefinição e o aprimoramento dos controles internos. Dentre as ações, estão





sendo reconfigurados os relatórios existentes, bem como aplicados controles econômicos e financeiros, como planejamento orçamentário, análise mensal de resultado econômico e financeiro, fluxo de caixa realizado e previsto e indicadores de desempenho para cada área das Recuperandas, sobretudo nas áreas comercial, financeira e operacional. Com base nisso, as Recuperandas poderão adotar novas práticas de planejamento estratégico e operacional, com a fixação de novas metas a serem almejadas e cumpridas.

6 DISCRIMINAÇÃO PORMENORIZADA DOS MEIOS DE RECUPERAÇÃO

Este Plano tem o objetivo de permitir a superação da crise econômica pelas Recuperandas, atendendo-se, assim, aos interesses dos credores. Em função da viabilidade econômica e do valor agregado, as Recuperandas propõem a adoção das medidas elencadas abaixo como forma de superar a atual e momentânea crise econômico-financeira:

(i) Concessão de prazos e condições especiais para os pagamentos das obrigações vencidas ou vincendas: é indispensável que as Recuperandas possam, no âmbito da Recuperação Judicial e dentro dos limites estabelecidos pela LRFE e neste Plano, reestruturar as dívidas contraídas perante os seus credores concursais. O Grupo **MARVIN** elaborou uma forma de pagamento aos credores sujeitos e dentro dos limites legais aplicáveis e, além disso, também buscará a renegociação judicial. Ressalva-se, no entanto, que a renegociação com os credores não sujeitos somente será concretizada mediante acordos específicos entre as Recuperandas e os referidos credores, conforme aplicável (no entanto, para fins de clareza e transparência, tal fato é mencionado neste Plano). Com base nos números do laudo econômico-financeiro, as Recuperandas utilizar-se-ão, dentre outros, de prazos e condições especiais para o pagamento de cada classe de credores, em respeito ao princípio de igualdade.

(ii) Equalização de encargos financeiros relativos aos débitos sujeitos de qualquer natureza: as Recuperandas uniformizarão os encargos financeiros aos credores sujeitos, de acordo com cada classe, sendo certo que os credores têm plena ciência de que as taxas de atualização e juros incidentes sobre os seus créditos serão alteradas por este Plano, de forma substitutiva às condições originais dos respectivos créditos. Para viabilizar a Recuperação do Grupo **MARVIN** e a reversão do estado de crise, as Recuperandas propõem encargos que serão detalhados no tópico específico em que abordará as formas de pagamento.

(iii) Novação de dívidas do passivo sem constituição de garantia: este Plano implicará a novação de todas as dívidas sujeitas à Recuperação Judicial. A novação de dívidas, prevista no art. 59 da LRFE, significa a substituição da dívida anterior por nova dívida, com a aprovação deste Plano. 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 Instrumento, em substituição às condições que deram origem aos seus respectivos créditos.

(iv) **Captação de novos recursos:** o Grupo **MARVIN** poderá prospectar e adotar medidas durante a Recuperação Judicial visando à obtenção de novos recursos, sendo que, caso obtidos, as obrigações correspondentes terão natureza extraconcursal, para fins do disposto na LRFE.

(v) **Implantação da governança corporativa:** as Recuperandas envidaram esforços para colocar em prática um modelo de governança que atenda às suas necessidades empresariais, sem que haja despesas adicionais. Esse modelo garantirá, sobretudo, a transparência junto aos seus colaboradores e credores, visando, ainda, à melhoria na gestão, pela implantação de programa de *compliance*. O objetivo desse modelo é simplificar a estrutura empresarial e reduzir as despesas dentro do possível. Além disso, o modelo também visa a garantir a transparência nas operações e nas relações com o mercado particular, assim como o cumprimento deste Plano. A implantação da governança passará pelos seguintes pontos:

(i) Criação do conselho consultivo, que terá basicamente as mesmas funções de um conselho de administração e tomará decisões acerca do direcionamento estratégico do negócio.

(ii) Comunicação direta aos credores, mantendo-se um canal aberto para a divulgação das informações sobre o andamento do processo recuperatório, de forma solicita, bem como para elucidação dos procedimentos a serem adotados em cada fase do projeto de soerguimento. Para isso, as Recuperandas contarão com profissionais contratados especificamente para esse fim;

(iii) Fortalecimento da área de controladoria, cuja principal responsabilidade, durante o prazo da Recuperação Judicial, será zelar pelo cumprimento dos orçamentos anuais e dos compromissos de pagamentos e outros atos estabelecidos neste Plano, bem como pela saúde econômico-financeira das Recuperandas; e

(iv) Melhoria contínua dos sistemas de apuração de resultados e custos.

(vi) **Alienação da unidade produtiva isolada (UPI) e ou bens imóveis e ou móveis:** com o fim de viabilizar a necessária reestruturação do Grupo **MARVIN**, as Recuperandas poderão alienar sua Unidade Produtiva Isolada (UPI)'s, onde atualmente está instalada a sua filial operacional, hipótese em que a venda estará livre de qualquer ônus, assim como no caso de alienação de imóveis, não havendo sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive nas de natureza tributária, observadas as determinações da LRFE. O produto arrecadado





servirá para a manutenção das demais atividades empresariais do Grupo **MARVIN** e/ou para o pagamento ordenado dos credores.

Assim, caso o Grupo **MARVIN** consiga realizar a venda, *por um valor mínimo que entenda como razoável*, da sua **UPI** (UPI) Imóvel onde atualmente está instalada a sua filial operacional e ou de outros imóveis, fará, adicionalmente no conceito de antecipação de pagamentos para redução do número das parcelas propostas, ao estabelecido nas cláusulas de pagamentos aos credores de todas as classes.

(vii) **Realização de reestruturações societárias:** o Grupo **MARVIN** poderá realizar reestruturações societárias em geral, com o intuito de viabilizar o cumprimento integral deste PRJ, bem como o objetivo de melhor adequar a atividade econômica às formalidades do ordenamento jurídico pátrio.

7 PREMISSAS E PROJEÇÕES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS PARA O PERÍODO ENTRE OS EXERCÍCIOS DE 2025 A 2035

O Grupo **MARVIN** concebeu as projeções econômicas e financeiras com base na realidade atual da economia brasileira, bem como na sua situação financeira, observando-se, em especial, as perspectivas das receitas oriundas das vendas de seu portfólio de negócios reestruturados e as novas soluções que almeja desenvolver, tudo isso, aliado a projeção do cenário econômico e financeiro e do crescimento projetado para o Produto Interno Bruto (PIB) nos próximos anos.

7.1 Premissas

- Para a projeção do volume de receita bruta, nos 10 (dez) anos contemplados no Plano de Recuperação Judicial, foi considerado o atual planejamento comercial, o histórico do Grupo **MARVIN** e do mercado em que o grupo atua (mercado do leite e de animais) e, além disso, as previsões de demanda dos mercados alvo para os próximos exercícios;
- A estratégia adotada foi realista, prevendo-se que, a cada ano, ocorrerá um crescimento moderado no volume de vendas, considerando novas soluções a serem lançadas e mercados a serem alcançados;
- Para formar a base da projeção de receitas, foi considerado o planejamento comercial que vem sendo executado desde o pedido de Recuperação Judicial, que tem como foco fazer vendas com resultado e não apenas gerar volume de vendas;





- O volume projetado de receitas está totalmente de acordo com os contratos atuais firmados junto aos seus clientes, assim como está de acordo com a capacidade operacional e técnica da Recuperanda e possíveis gastos adicionais estão previstos nos reinvestimentos, sobretudo de reposição de plantel de animais, linha de ordenha robotizada visando garantir qualidade, sanidade e redução de custos e a reposição de máquinas agrícolas como trator, aliado a questão da instalação de usina fotovoltaica para economia de gastos com energia e a preocupação com a questão ao ambiental;
- Os preços das “soluções” ofertadas ao mercado não contemplam o efeito inflacionário. Por ser uma projeção de longo prazo, torna-se inviável tentar estimar este indicador de modo adequado. Sendo assim, consideram-se os preços projetados em valor presente, pressupondo que os efeitos inflacionários sobre custos e despesas serão repassados aos preços de vendas projetados para garantir as margens de rentabilidade projetadas.
- Foi considerada a opção de tributação do resultado pelo “Lucro Real”, observando-se as alíquotas inerentes, créditos e débitos de tributos;
- As despesas administrativas, comerciais e gerais foram projetadas em conformidade com o Plano de reestruturação e reorganização em curso pelo Grupo **MARVIN**. Essas despesas, por mais que tenham a característica de serem fixas, sofrerão ao longo do período projetado variações positivas em função do aumento de vendas, da entrada em novos mercados e do lançamento de novas soluções (produtos).
- Também foi considerada, nas projeções econômicas e financeiras, a necessidade de reinvestimento no negócio, principalmente em tecnologia e obtenção de (*know how*), aquisição de máquinas e equipamentos e suas instalações, modernização, manutenção e ampliação das instalações já existentes, *marketing* e divulgação, softwares entre outros, garantindo, assim, a sua perpetuidade, além da necessidade de recomposição do capital de giro próprio, diminuindo-se as despesas financeiras e maximizando o ganho na compra de materiais, insumos, serviços, entre outros.
- Todas as projeções econômicas e financeiras foram desenvolvidas tomando como base um cenário realista, prudente e conservador, tendo por premissa a regular manutenção do negócio do Grupo **MARVIN**, objetivando-se, ao invés de volume de vendas e de faturamento sem rentabilidade, a rentabilidade.
- Nas projeções econômicas e financeiras, verifica-se que, mesmo com algumas elevações de gastos fixos, em virtude do aumento do nível da atividade do negócio, o efeito da alavancagem operacional é favorável, em especial o da geração de EBITDA (LAJIDA).
- É importante destacar que, conforme o resultado econômico e financeiro projetado, em especial o fluxo de caixa, a geração de caixa disponível é suficiente para o pagamento da proposta aos credores e ao cumprimento das obrigações extraconcursais. Desta forma, fica demonstrada a viabilidade da superação da situação de crise





econômico-financeira da Recuperanda, permitindo-se que seja mantida a sua fonte produtora, os empregos dos trabalhadores e os interesses dos credores, preservando-se o negócio o Grupo **MARVIN**, sua função social e o estímulo à atividade econômica da região em que atua.

- Também é importante destacar que não serão distribuídos dividendos aos sócios em todo o período em que o processo de Recuperação Judicial estiver ativo.

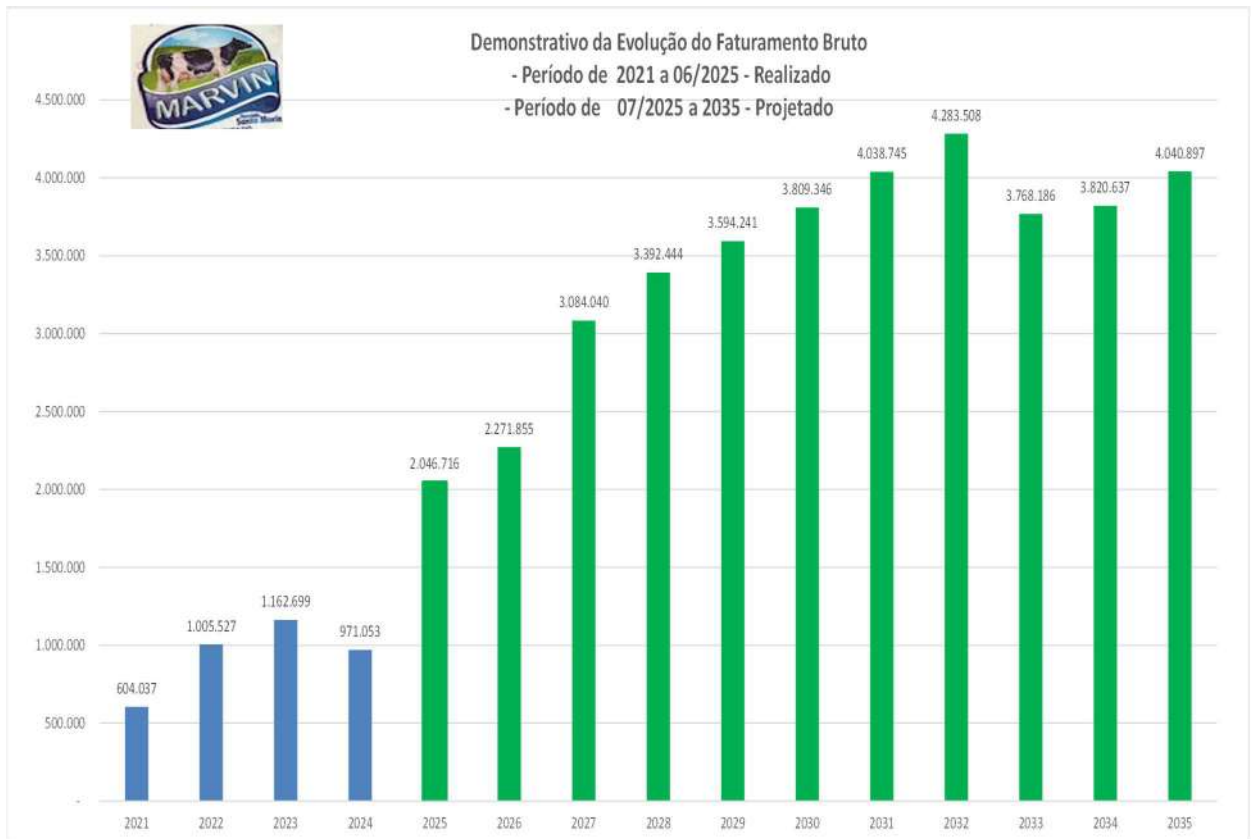
Em síntese os grandes números que baseiam as projeções são:

- Plantel atual de 78 animais “vacas” em lactação que produzem a média diária de 2.500 litros/dia;
- Projeção de recomposição de plantel para chegar ao volume de 100 animais em junho/2026 que propiciará um volume médio diário de 2.800 litros/dia;
- Os bezerros machos que nascerão do plantel serão vendidos;
- Os bezerros fêmeas que nascerão do plantel serão alocados à reposição de plantel;
- Com a recomposição do plantel por meio dos bezerros fêmeas propiciará a partir de 2028 (anualmente) a venda de aproximadamente 15 animais “vacas” ao mercado;

7.2 Resultado Econômico Projetado

Projeções de vendas





Projeções de Resultados

É importante destacar, principalmente aos Credores e ao Douto Juízo, que as projeções de resultados econômicos e financeiros, assim como o fluxo de caixa gerado estão considerando a realização de investimentos, bem como o pagamento de dívida tributária (mediante a adesão ao parcelamento especial conferido às empresas que estão em Recuperação Judicial), conforme demonstrativos que seguem:





Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035

Em Reais

DESCRIÇÃO	Realizado Período de Jan a Jun-25	julho-25	agosto-25	setembro-25	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	Total 2025
FATURAMENTO TOTAL	755.088,65	182.479,76	200.727,73	210.764,12	221.302,33	232.367,44	243.985,81	2.046.715,84
Receitas brutas com vendas(Produtos)	755.088,65	182.479,76	200.727,73	210.764,12	221.302,33	232.367,44	243.985,81	2.046.715,84
Receitas brutas com vendas(Animais)								
DEDUÇÕES SOBRE AS VENDAS	-2.832,90	-2.832,90	-2.832,90	-2.832,90	-2.832,90	-2.832,90	-2.832,90	-19.830,30
FATURAMENTO LÍQUIDO	752.255,75	179.646,86	197.894,83	207.931,22	218.469,43	229.534,54	241.152,91	2.026.885,54
CUSTOS DOS PRODUTOS FABRICADOS E OU VENDID	-765.277,67	-127.546,28	-137.153,39	-147.721,20	-159.345,80	-172.132,86	-186.198,63	-1.695.375,82
MATERIAIS E GASTOS GERAIS DE FABRICAÇÃO	-720.906,06	-120.151,01	-129.758,12	-140.325,93	-151.950,53	-164.737,59	-178.803,36	-1.606.632,60
Insumos, materia primas	-576.426,40	-96.071,07	-105.678,17	-116.245,99	-127.870,59	-140.657,65	-154.723,41	-1.317.673,28
Energia Elétrica	-53.782,08	-8.963,68	-8.963,68	-8.963,68	-8.963,68	-8.963,68	-8.963,68	-107.564,16
Material de Uso, Consumo, Construção	-4.814,55	-802,43	-802,43	-802,43	-802,43	-802,43	-802,43	-9.629,10
Manutenção de Maquinas e Equipamentos	-29.652,19	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-59.304,38
Locação de Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Combustível e Lubrificantes	-41.050,73	-6.841,79	-6.841,79	-6.841,79	-6.841,79	-6.841,79	-6.841,79	-82.101,46
Locacao de Máquinas	-3.519,70	-586,62	-586,62	-586,62	-586,62	-586,62	-586,62	-7.039,40
Manutenção de Software	-4.643,59	-773,93	-773,93	-773,93	-773,93	-773,93	-773,93	-9.287,18
Conservação e Reformas	-2.516,82	-419,47	-419,47	-419,47	-419,47	-419,47	-419,47	-5.033,64
Dedetização	-4.500,00	-750,00	-750,00	-750,00	-750,00	-750,00	-750,00	-9.000,00
MÃO DE OBRA DIRETA	-44.371,61	-7.395,27	-7.395,27	-7.395,27	-7.395,27	-7.395,27	-7.395,27	-88.743,22
Salários e Horas Extras	-21.286,71	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-42.573,42
Rescisões e Acordos Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13º Salário	-2.610,00	-435,00	-435,00	-435,00	-435,00	-435,00	-435,00	-5.220,00
Férias	-5.840,00	-973,33	-973,33	-973,33	-973,33	-973,33	-973,33	-11.680,00
INSS	-10.715,67	-1.785,95	-1.785,95	-1.785,95	-1.785,95	-1.785,95	-1.785,95	-21.431,34
FGTS	-3.919,23	-653,21	-653,21	-653,21	-653,21	-653,21	-653,21	-7.838,46
LUCRO BRUTO	-13.021,92	52.100,58	60.741,45	60.210,02	59.123,62	57.401,68	54.954,29	331.509,72
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-64.080,18	-19.680,03	-19.680,03	-19.680,03	-19.680,03	-19.680,03	-19.680,03	-182.160,36
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	-37.318,92	-6.219,82	-6.219,82	-6.219,82	-6.219,82	-6.219,82	-6.219,82	-74.637,84
EBITDA (LAJIDA)	-114.421,02	26.200,73	34.841,60	34.310,17	33.223,77	31.501,83	29.054,44	74.711,52
CUSTO FINANCEIRO (RECEITAS - DESPESAS)	-5.107,47	-851,25	-851,25	-851,25	-851,25	-851,25	-851,25	-10.214,94
Tarifas Bancárias, multas e juros e descontos concedidos	-5.107,47	-851,25	-851,25	-851,25	-851,25	-851,25	-851,25	-10.214,94
Juros, Iof, por Desconto de Recebíveis	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IR E CSSL	-119.528,49	25.349,48	33.990,35	33.458,92	32.372,53	30.650,59	28.203,19	64.496,58
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO	-	1.597,02	2.141,39	2.107,91	2.039,47	1.930,99	1.776,80	11.593,58
IMPOSTO DE RENDA	-	4.436,16	5.948,31	5.855,31	5.665,19	5.363,85	4.935,56	32.204,39
RESULTADO FINAL	-119.528,49	19.316,31	25.900,65	25.495,70	24.667,87	23.355,75	21.490,83	20.698,61



Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035

Em Reais

DESCRIÇÃO	Total 2026	Total 2027	Total 2028	Total 2029	Total 2030
FATURAMENTO TOTAL	2.271.854,58	3.084.040,04	3.392.444,04	3.594.241,25	3.809.345,81
Receitas brutas com vendas(Produtos)	2.271.854,58	2.499.040,04	2.748.944,04	2.886.391,25	3.030.710,81
Receitas brutas com vendas(Animais)		585.000,00	643.500,00	707.850,00	778.635,00
DEDUÇÕES SOBRE AS VENDAS	-20.821,82	-21.862,91	-22.956,05	-24.103,85	-25.309,05
FATURAMENTO LÍQUIDO	2.251.032,77	3.062.177,14	3.369.487,99	3.570.137,39	3.784.036,76
CUSTOS DOS PRODUTOS FABRICADOS E OU VENDIDOS	-1.718.867,77	-1.798.358,77	-1.881.644,30	-1.968.909,47	-2.060.348,61
MATERIAIS E GASTOS GERAIS DE FABRICAÇÃO	-1.626.185,05	-1.701.541,74	-1.780.487,68	-1.863.197,00	-1.949.852,32
Insumos, materia primas	-1.328.556,95	-1.394.984,79	-1.464.734,03	-1.537.970,74	-1.614.869,27
Energia Elétrica	-110.791,08	-114.114,82	-117.538,26	-121.064,41	-124.696,34
Material de Uso, Consumo, Construção	-9.917,97	-10.215,51	-10.521,98	-10.837,64	-11.162,77
Manutenção de Maquinas e Equipamentos	-61.083,51	-62.916,02	-64.803,50	-66.747,60	-68.750,03
Locação de Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Combustível e Lubrificantes	-84.564,50	-87.101,44	-89.714,48	-92.405,92	-95.178,09
Locação de Máquinas	-7.250,58	-7.468,10	-7.692,14	-7.922,91	-8.160,59
Mantenção de Software	-9.565,80	-9.852,77	-10.148,35	-10.452,80	-10.766,39
Conservação e Reformas	-5.184,65	-5.340,19	-5.500,39	-5.665,41	-5.835,37
Detetização	-9.270,00	-9.548,10	-9.834,54	-10.129,58	-10.433,47
MÃO DE OBRA DIRETA	-92.682,72	-96.817,04	-101.156,61	-105.712,48	-110.496,29
Salários e Horas Extras	-45.127,83	-47.835,49	-50.705,62	-53.747,96	-56.972,84
Rescisões e Acordos Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13º Salário	-5.376,60	-5.537,90	-5.704,03	-5.875,16	-6.051,41
Férias	-12.030,40	-12.391,31	-12.763,05	-13.145,94	-13.540,32
INSS	-22.074,28	-22.736,51	-23.418,60	-24.121,16	-24.844,80
FGTS	-8.073,61	-8.315,82	-8.565,30	-8.822,26	-9.086,92
LUCRO BRUTO	532.165,00	1.263.818,36	1.487.843,70	1.601.227,92	1.723.688,15
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-178.304,93	-275.204,14	-302.822,80	-295.855,57	-340.079,14
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	-67.891,82	-112.761,32	-124.077,70	-116.466,40	-139.343,01
EBITDA (LAJIDA)	285.968,25	875.852,91	1.060.943,20	1.188.905,95	1.244.266,00
CUSTO FINANCEIRO (RECEITAS - DESPESAS)	-11.344,58	-15.432,52	-16.981,28	-17.992,50	-19.070,49
Tarifas Bancárias, multas e juros e descontos concedidos	-11.344,58	-15.432,52	-16.981,28	-17.992,50	-19.070,49
Juros, Iof, por Desconto de Recebíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIACÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IR E CSSL	274.623,68	860.420,38	1.043.961,91	1.170.913,45	1.225.195,50
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO	- 17.301,29	- 54.206,48	- 93.956,57	- 105.382,21	- 110.267,60
IMPOSTO DE RENDA	- 48.059,14	- 150.573,57	- 260.990,48	- 292.728,36	- 306.298,88
RESULTADO FINAL	209.263,24	655.640,33	689.014,86	772.802,88	808.629,03





Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035

Em Reais

DESCRIÇÃO	Total 2031	Total 2032	Total 2033	Total 2034	Total 2035
FATURAMENTO TOTAL	4.038.744,85	4.283.507,62	3.768.186,45	3.820.636,91	4.040.897,14
Receitas brutas com vendas(Produtos)	3.182.246,35	3.341.359,27	3.408.186,45	3.595.636,91	3.793.397,14
Receitas brutas com vendas(Animais)	856.498,50	942.148,35	360.000,00	225.000,00	247.500,00
DEDUÇÕES SOBRE AS VENDAS	-26.574,50	-27.903,22	-29.298,38	-30.763,30	-32.301,47
FATURAMENTO LÍQUIDO	4.012.170,35	4.255.604,39	3.738.888,07	3.789.873,60	4.008.595,67
CUSTOS DOS PRODUTOS FABRICADOS E OU VENDID	-2.156.165,64	-2.256.574,60	-2.361.800,15	-2.472.078,08	-2.616.918,12
MATERIAIS E GASTOS GERAIS DE FABRICAÇÃO	-2.040.645,28	-2.135.776,89	-2.235.458,06	-2.339.910,07	-2.449.365,04
Insumos, materia primas	-1.695.612,74	-1.780.393,37	-1.869.413,04	-1.962.883,69	-2.061.027,88
Energia Elétrica	-128.437,23	-132.290,35	-136.259,06	-140.346,83	-144.557,24
Material de Uso, Consumo, Construção	-11.497,65	-11.842,58	-12.197,86	-12.563,79	-12.940,71
Manutenção de Maquinas e Equipamentos	-70.812,53	-72.936,91	-75.125,01	-77.378,76	-79.700,13
Locação de Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Combustível e Lubrificantes	-98.033,44	-100.974,44	-104.003,67	-107.123,78	-110.337,50
Locacao de Maquinas	-8.405,41	-8.657,57	-8.917,30	-9.184,82	-9.460,36
Mantenção de Software	-11.089,38	-11.422,06	-11.764,72	-12.117,66	-12.481,19
Conservação e Reformas	-6.010,43	-6.190,74	-6.376,46	-6.567,76	-6.764,79
Dedetização	-10.746,47	-11.068,86	-11.400,93	-11.742,96	-12.095,25
MÃO DE OBRA DIRETA	-115.520,37	-120.797,71	-126.342,08	-132.168,01	-167.553,07
Salários e Horas Extras	-60.391,21	-64.014,68	-67.855,56	-71.926,90	-76.242,51
Rescisões e Acordos Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13º Salário	-6.232,95	-6.419,94	-6.612,54	-6.810,92	-10.323,66
Férias	-13.946,53	-14.364,93	-14.795,87	-15.239,75	-23.099,68
INSS	-25.590,14	-26.357,84	-27.148,58	-27.963,04	-42.385,02
FGTS	-9.359,53	-9.640,32	-9.929,53	-10.227,41	-15.502,22
LUCRO BRUTO	1.856.004,71	1.999.029,79	1.377.087,92	1.317.795,52	1.391.677,55
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-360.581,98	-382.459,89	-291.021,54	-295.603,71	-360.260,71
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	-147.743,78	-156.707,97	-137.680,46	-139.557,94	-147.612,14
EBITIDA (LAJIDA)	1.347.678,95	1.459.861,93	948.385,92	882.633,87	883.804,69
CUSTO FINANCEIRO (RECEITAS - DESPESAS)	-20.220,22	-21.447,06	-18.842,96	-19.099,91	-20.202,21
Tarifas Bancárias, multas e juros e descontos concedidos,	-20.220,22	-21.447,06	-18.842,96	-19.099,91	-20.202,21
Juros, Iof, por Desconto de Recebíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIACÃO E AMORTIZACÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IR E CSSL	1.327.458,73	1.438.414,86	929.542,97	863.533,96	863.602,49
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO	- 119.471,29	- 129.457,34	- 83.658,87	- 77.718,06	- 77.724,22
IMPOSTO DE RENDA	- 331.864,68	- 359.603,72	- 232.385,74	- 215.883,49	- 215.900,62
RESULTADO FINAL	876.122,76	949.353,81	613.498,36	569.932,41	569.977,64





7.3 Reinvestimentos Necessários

- Foi considerada, nas projeções econômicas e financeiras, a necessidade de reinvestimento no negócio, garantindo-se, assim, a sua perpetuidade, além da necessidade de recomposição do capital de giro próprio, diminuindo-se as despesas financeiras e maximizando-se ganhos na compra de materiais, insumos e serviços, dentre outros.

Destaca-se a necessidade de reinvestimentos para a reposição de plantel de animais, linha de ordenha robotizada visando garantir qualidade, sanidade e redução de custos e a reposição de máquinas agrícolas como trator, aliado a questão da instalação de usina fotovoltaica para economia de gastos com energia e a preocupação com a questão ao ambiental;



Reinvestimentos						Em Reais
DESCRIÇÃO	agosto-25	setembro-25	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	Total 2025
Softwares	-	-	500	500	500	1.500
Máquinas, Trator e Equipamentos (ordenha robotizada)	-	-	3.500	3.500	3.500	10.500
Energia Fotovoltaica - Solar						
Plantel de animais					-	-
Manutenções, Instalações, obras, reformas, construções	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	25.000
Desenvolvimento e lançamento de novas soluções	-	-	-	-	1.000	1.000
Gastos de Marketing, marcas, propaganda e publicidade	2.500	2.500	-	-	500	5.500
Treinamento e capacitação de profissionais	-	-	-	-	-	-
Total	7.500	7.500	9.000	9.000	10.500	43.500





Reinvestimentos					Em Reais
DESCRIÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030
Softwares	- 2.000	- 2.100	- 2.205	- 2.315	- 2.431
Máquinas, Trator e Equipamentos (ordenha robotizada)	-	- 250.000	- 180.000	- 350.000	- 350.000
Energia Fotovoltaica - Solar	-	- 25.000	-	- 26.667	- 26.667
Plantel de animais	- 20.000	- 50.000	- 100.000	- 50.000	- 50.000
Manutenções, Instalações, obras, reformas, construções	- 25.000	- 27.500	- 28.875	- 30.319	- 31.835
Desenvolvimento e lançamento de novas soluções	- 5.000	- 5.500	- 5.775	- 6.064	- 6.367
Gastos de Marketing, marcas, propaganda e publicidade	5.000	5.500	5.940	6.415	6.928
Treinamento e capacitação de profissionais	2.000	2.200	2.376	2.590	2.823
Total	- 45.000	- 352.400	- 308.539	- 456.359	- 457.548



Reinvestimentos					Em Reais
DESCRIÇÃO	2031	2032	2033	2034	2035
Softwares	- 2.553	- 2.680	- 2.814	- 2.955	- 2.955
Máquinas, Trator e Equipamentos (ordenha robotizada)	- 403.050	- 445.000	- 125.000	- 100.000	- 100.000
Energia Fotovoltaica - Solar	- 26.667	- 26.667	- 26.667	- 26.667	- 26.667
Plantel de animais	- 100.000	- 130.000	- 200.000	- 200.000	- 200.000
Manutenções, Instalações, obras, reformas, construções	- 33.426	- 35.098	- 36.853	- 38.695	- 37.958
Desenvolvimento e lançamento de novas soluções	- 6.685	- 7.020	- 7.371	- 7.739	- 7.592
Gastos de Marketing, marcas, propaganda e publicidade	7.483	8.081	8.728	9.426	9.426
Treinamento e capacitação de profissionais	3.077	3.354	3.656	3.985	3.985
Total	- 561.821	- 635.029	- 386.320	- 362.645	- 361.761





7.4 Quadro Geral de Credores

Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

QUADRO RESUMO DAS DÍVIDAS



Descrição	Percentual de Deságio	Valor Bruto	Valor Líquido
- CLASSE TRABALHISTA	N/A	24.182,52	24.182,52
- CLASSE GARANTIA REAL	75%	3.655.514,99	913.878,75
- CLASSE QUIROGRAFÁRIOS	75%	4.942.793,92	1.235.698,48
- CLASSE MICRO EMPRESA E DE PEQUENO PORTE	75%	7.886,33	1.971,58
Total		8.630.377,76	2.175.731,33

Administrador Judicial (Previsão)	5,00%	431.518,89
- 06 parcelas de R\$ 4.000,00 a partir de agosto de 2025		24.000,00
- 06 parcelas de R\$ 8.000,00 a partir de fevereiro de 2026		48.000,00
- Saldo em 24 parcelas mensais		14.979,95





Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

RELAÇÃO DE CREDORES TRABALHISTAS

DATA BASE: 11/06/2025

NOME	NATUREZA	N. PROCESSO	Natureza Conta Contábil	Classificação	REGISTRO CONTÁBIL	DATA INICIO AÇÃO	Valor Total R\$
ANDRADE E SOUTO SOCIEDADE DE ADVOGADOS	Escritório de Advocacia	-	Trabalhista	Escritório de Advocacia	Trabalhista	-	4.030,00
DURVAL JOSÉ DA SILVA	Trabalhista	0184.300-29.2009.5.02.0446	Reclamação Trabalhista	Trabalhista	Trabalhista	-	20.152,52
TOTAL							24.182,52

RELAÇÃO DE CREDORES COM GARANTIA REAL

DATA BASE: 11/06/2025

RAZÃO SOCIAL	CNPJ	Endereço	CEP	BAIRRO	Cidade	UF	Contrato	Garantia	Natureza Conta Contábil	Classificação	Vr. Histórico Total R\$
CAIXA ECONOMICA FEDERAL	00.360.305.0126-25	Agência Manchester			Brasília	DF	Processo 0012939-31.2016.4.01.3801	Bens Essenciais	Empréstimos e Financiamentos	Empréstimos e Financiamentos	81.672,86
BANCO BRADESCO S/A	60.746.948/0001-12	Cidade de Deus		Vila Yara	Osasco	SP	Processo 5032381-57-2021.8.13.0145	Bens Essenciais	Empréstimos e Financiamentos	Empréstimos e Financiamentos	25.124,16
							Processo 5025071-35-2021.8.13.0145				35.427,12
							Processo 5006024-45.2018.8.13.0145				512.599,84
							Processo 5005008-91.2018.8.13.0145				508.379,68
							Processo 5006009-24.2018.8.13.0145				308.392,97
							Processo 5005999-32.2018.8.13.0145				348.414,35
							Processo 5005804-47.2018.8.13.0145				198.329,99
							Processo 5017145-70.2018.8.13.0145				598.062,26
							Processo 5006013-16.2018.8.13.0145				379.782,45
							Processo 5009145-81.2018.8.13.0145				100.000,00
							Processo 5013983-04.2017.8.13.0145				450.000,00
							Processo 5004793-80.2018.8.13.0145				109.329,31
TOTAL											3.655.514,99





Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

RELAÇÃO DE CREDORES QUIROGRAFÁRIOS

DATA BASE: 11/06/2025

RAZÃO SOCIAL	CNPJ/CPF	ENDEREÇO	BAIRRO	CIDADE	UF	N. CONTRATO	Natureza Conta Contábil	Classificação	Vr. Histórico Total R\$
BANCO BRADESCO S/A	60.746.848/0001-12	Cidade de Deus	Vila Yara	Osasco	DF	Processo 5009145-81/2018 & 13.0145	Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e financiamentos	15.902,79
						Processo 5009635-60/2018 & 13.0145			46.508,50
						Processo 5013903-04/2017 & 13.0146			18.751,26
						Processo 5004793-80/2018 & 13.0146			17.667,66
						Processo 5040207-03/2022 & 13.0145			387.997,49
BANCO DO BRASIL S/A						CONTRATO	Empréstimos e financiamentos	Empréstimos e financiamentos	125.983,58
						CONTRATO			92.288,48
NB MAQUINAS LTDA						Processo 5008206-38/2017 & 13.0145	Fornecedores	Fornecedores	128.492,89
SUPERMERCADO REI DO ARROZ LTDA						Processo 5002037-30/2019 & 13.0007	Fornecedores	Fornecedores	20.321,33
AGRO IMPERIAL TRATORES E IMPLEMENTOS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	3.423,83
CARGIL AGRICOLA							Fornecedores	Fornecedores	21.054,00
GILBERTO CARVALHO ESTEVES							Fornecedores	Fornecedores	341.000,00
LUIZ FERNANDO							Fornecedores	Fornecedores	3.222.600,00
VIDABET LABORATORIO DE ANALISES VETERINARIA LTDA							Fornecedores	Fornecedores	1.080,00
WESTLEITE							Fornecedores	Fornecedores	6.388,27
PIETRO TECH NUTRIÇÃO ANIMAL LTDA							Fornecedores	Fornecedores	152.007,00
ASSOCIAÇÃO DOS CRIADORES DE GADO HOLANDES MG							Fornecedores	Fornecedores	23.233,00
PAULO SÉRGIO DE MELO							Fornecedores	Fornecedores	44.333,31
TOMAZO MARINARI NETO							Fornecedores	Fornecedores	40.140,00
DIANAGRO COMÉRCIO E REPRESENTAÇÕES LTDA							Fornecedores	Fornecedores	1.692,27
SANTO ALBANO INDUSTRIA DE RAÇÕES LTDA							Fornecedores	Fornecedores	5.605,00
MINEIRA VET REPRESENTAÇÕES COMERCIAIS LTDA	T						Fornecedores	Fornecedores	36.614,16
AGROLIDER LTDA							Fornecedores	Fornecedores	6.154,70
IDEAGRI INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO NO AGRIBUSINESS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	525,94
KASHIMA COMERCIO E IMPORTAÇÃO E EXPORTAÇÃO DE AUTO PEÇAS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	1.139,40
K2 CONDUTORES ELETRICOS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	738,30
THIAGO CASTRO DA SILVA							Fornecedores	Fornecedores	9.424,12
NEXXERA TECNOLOGIA E SERVIÇOS S/A							Fornecedores	Fornecedores	102,82
ALTA GENETICS DO BRASIL LTDA							Fornecedores	Fornecedores	2.519,17
TRATORAGI COMERCIO DE PEÇAS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	431,12
CEMIG DISTRIBUIÇÃO S/A							Fornecedores	Fornecedores	13.604,50
AGROPECUARIA E MATERIAL DE CONSTRUÇÃO HUMAITA DE MINAS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	4.548,00
RURALVET-PREDILETA PRODUTOS AGROVETERINARIOS							Fornecedores	Fornecedores	421,00
ADM DO BRASIL LTDA							Fornecedores	Fornecedores	20.627,96
ZIM REPRESENTAÇÃO COMERCIAL LTDA							Fornecedores	Fornecedores	5.749,50
MIRANDA INDUSTRIA E OCMERCIO DE PAPEIS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	366,80
MOLAS MANCHESTER LTDA							Fornecedores	Fornecedores	7.729,80
IRMÃOS FONTAINHA TRANSPORTE E COMERCIO DE CEVADA LTDA							Fornecedores	Fornecedores	46.500,00
LEO MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO							Fornecedores	Fornecedores	682,00
SICOOB CONSORCIOS							Investimento	Investimento	305,05
AGROPECUARIA VENTURA LTDA							Fornecedores	Fornecedores	18.000,00
ELEB MATERIAIS ELETRICOS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	2.343,00
CASA DO ADUBO S/A							Fornecedores	Fornecedores	5.145,90
FIGUEIRA COMERCIO DE MOTOBOMBAS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	199,00
RODRIGUES DA SILVA E MATIAS							Fornecedores	Fornecedores	562,50
REMORA COMERCIO DE PEÇAS PARA TRATORES LTDA							Fornecedores	Fornecedores	76,00
SUPERFREIOS LTDA							Fornecedores	Fornecedores	915,44
BORELLI COMERCIAL LTDA							Fornecedores	Fornecedores	1.623,10
JOSÉ LUIZ SERRALHEIRO							Fornecedores	Fornecedores	1.550,00
AUTO ELETRICA ALEX							Fornecedores	Fornecedores	1.384,00
GEO PARTICIPAÇÕES S/A							Fornecedores	Fornecedores	3.960,00
ANEGALDO ALVIM DE PAULA CASTRO							Fornecedores	Fornecedores	32.400,00
TOTAL									4.942.793,92



Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

RELAÇÃO DE CREDORES MICRO EMPRESA E DE PEQUENO PORTE

DATA BASE: 11/06/2025

RAZÃO SOCIAL	CNPJ/CPF	ENDEREÇO	CEP	BAIRRO	CIDADE	UF	N. CONTRATO	Classificação	Vr. Histórico Total R\$
REFRICENTER COM. PEÇAS E ELETETROELETRONICOS EIRELI							NF	Fornecedores	5.094,68
BATATA - DIREÇÃO HIDRAULICA (MARISTAINÉ MOTA)							NF	Fornecedores	2.791,65
TOTAL									7.886,33





7.5 Fluxo de Caixa Projetado



Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035 Em Reals

DESCRIÇÃO	julho-25	agosto-25	setembro-25	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	Total 2025
RECURSOS PROVENIENTES DA OPERAÇÃO	19.316	25.901	25.496	24.668	23.356	21.491	140.227
RECURSO ADVINDO VENDA UPI E OU DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ENTRADAS	19.316	25.901	25.496	24.668	23.356	21.491	140.227
SAÍDAS							
ADMINISTRADORA JUDICIAL	-	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-20.000
REINVESTIMENTOS	-	7.500	7.500	9.000	9.000	10.500	43.500
CREDORES TRIBUTÁRIOS (MODALIDADE PARCELAMENTO EMP.EM R.	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES TRABALHISTAS	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES MICRO EMPRESA E/OU DE PEQUENO PORTE DESÁGIO 75%	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS DESÁGIO 75%	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES COM GARANTIAS DESÁGIO 75%	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SAÍDAS	-	-11.500	-11.500	-13.000	-13.000	-14.500	-63.500
SALDO ANTERIOR	-	19.316	33.717	47.713	59.381	69.736	0
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	19.316	14.401	13.996	11.668	10.356	6.991	76.727
SALDO ATUAL	19.316	33.717	47.713	59.381	69.736	76.727	76.727





Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035

Em Reais

DESCRIÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030
RECURSOS PROVENIENTES DA OPERAÇÃO	209.263	655.640	689.015	772.803	808.629
RECURSO ADVINDO VENDA UPI E OU DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-
TOTAL ENTRADAS	209.263	655.640	689.015	772.803	808.629
SAÍDAS					
ADMINISTRADORA JUDICIAL	-164.820	-179.759	-66.940	-	-
REINVESTIMENTOS	-45.000	-352.400	-308.539	-456.359	-457.548
CREDORES TRIBUTÁRIOS (MODALIDADE PARCELAMENTO EMP.EM R	-48.872	-74.048	-98.484	-98.484	-98.484
CREDORES TRABALHISTAS	-	-	24.183	-	-
CREDORES MICRO EMPRESA E/OU DE PEQUENO PORTE DESÁGIO 75	-	-	-1.972	-	-
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS DESÁGIO 75%	-	-	-123.570	-123.570	-123.570
CREDORES COM GARANTIAS DESÁGIO 75%	-	-	-91.388	-91.388	-91.388
TOTAL SAÍDAS	-258.691	-606.208	-715.075	-769.801	-770.990
SALDO ANTERIOR	76.727	27.299	76.732	50.672	53.673
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	-49.428	49.433	-26.060	3.002	37.639
SALDO ATUAL	27.299	76.732	50.672	53.673	91.313





Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial
CNPJ: 73.143.034/0001-09

FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035

Em Reais

DESCRIÇÃO	2031	2032	2033	2034	2035
RECURSOS PROVENIENTES DA OPERAÇÃO	876.123	949.354	613.498	569.932	569.932
RECURSO ADVINDO VENDA UPI E OU DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-
TOTAL ENTRADAS	876.123	949.354	613.498	569.932	569.932
SAÍDAS					
ADMINISTRADORA JUDICIAL	-	-	-	-	-
REINVESTIMENTOS	- 561.821	- 635.029	- 386.320	- 362.645	- 361.761
CREDORES TRIBUTÁRIOS (MODALIDADE PARCELAMENTO EMP.EM R.	-98.484	-100.212	-	-	-
CREDORES TRABALHISTAS	-	-	-	-	-
CREDORES MICRO EMPRESA E/OU DE PEQUENO PORTE DESÁGIO 75	-	-	-	-	-
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS DESÁGIO 75%	- 123.570	- 123.570	- 123.570	- 123.570	- 123.570
CREDORES COM GARANTIAS DESÁGIO 75%	- 91.388	- 91.388	- 91.388	- 91.388	- 91.388
TOTAL SAÍDAS	-875.263	-950.199	-601.278	-577.603	-576.718
SALDO ANTERIOR	91.313	92.172	91.328	103.548	103.548
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	860	-845	12.220	-7.670	-6.786
SALDO ATUAL	92.172	91.328	103.548	95.877	96.762





8 DEMONSTRAÇÃO DA VIABILIDADE ECONÔMICA DO PLANO

A crise financeira momentânea experimentada pelas Recuperandas é fruto de uma conjunção de fatores que afetaram adversamente o seu fluxo de caixa, impossibilitando a continuidade do pagamento pontual das obrigações junto aos seus fornecedores e às instituições financeiras credoras.

Em que pese estar 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 atual e retomar o seu crescimento, ante a sua importância e magnitude econômica. As Recuperandas são viáveis, lucrativas e com valor agregado para o Município/região onde estão inseridas, qual seja, Juiz de Fora/MG. Além disso, é relevante fonte de geração de empregos diretos e indiretos, bem como de recolhimento de tributos em valores expressivos, não só para o Município, mas também para o Estado e a União. O Grupo **MARVIN** é reconhecido por oferecer aos clientes produtos com alto padrão de qualidade e atendimento diferenciado e agilidade.

Para reestruturar os negócios, o que dará viabilidade econômica ao Plano, o Grupo **MARVIN** já tomou medidas para reduzir os custos e as despesas, e, também para alavancar a receita bruta, projetando aumentar o nível das operações nos próximos anos em decorrência das novas ações comerciais e da negociação da dívida, que terão como consequência a reestruturação dos negócios.

Ademais, a viabilidade do Plano e das medidas nele previstas para a recuperação o Grupo **MARVIN** é atestada e confirmada pelos laudos anexos, nos termos do art. 53, incisos II e III, da LRF. Apesar disso, a reestruturação do endividamento do Grupo **MARVIN**, com a Recuperação Judicial, revela-se, indubitavelmente, mais vantajosa aos credores para o recebimento de seus créditos do que uma eventual falência e, consequentemente, a liquidação dos seus ativos.

9 REESTRUTURAÇÃO DA DÍVIDA

A Recuperanda pagará os créditos na forma deste Plano. As disposições abaixo aplicar-se-ão a todos os credores das Recuperandas, sujeitos ao procedimento, independentemente da classe, naquilo que lhes couber.

9.1 ORIGENS DOS RECURSOS PARA O PAGAMENTO DOS CREDORES

O objetivo principal da Recuperação Judicial é viabilizar a superação da crise econômico-financeira do devedor. Pretende-se, na forma da lei, conciliar a manutenção e a continuidade das atividades empresárias do Grupo **MARVIN** com o pagamento dos seus credores, de forma a propiciar o cumprimento da função social do grupo,





constitucionalmente garantida. Com isso, as Recuperandas continuarão a desempenhar normalmente as suas funções empresariais, gerando receitas e empregos.

Para demonstrar a geração de caixa, originadas pelas operações e a consequente capacidade de pagamento, foram elaboradas projeções econômicas e financeiras. Os demonstrativos de projeções de resultados e de fluxo de caixa, além de todas as premissas operacionais e financeiras das atividades, que foram utilizadas como base, encontram-se claramente demonstradas no laudo econômico-financeiro elaborado por empresa especializada, em consonância com inciso III do art. 53 da LRFE, que considera, além dos efeitos de todas as premissas da receita, custo e despesa, os efeitos da proposta de pagamento aos credores determinados neste Plano de Recuperação Judicial.

Dessa forma, este Plano representa uma alternativa viável ao cumprimento sustentável e ordenado das obrigações, uma vez que o Grupo **MARVIN** destinará parte dos recursos gerados pela continuidade das atividades para o pagamento dos credores, que serão realizadas em parcelas de valores fixos.

9.2 PAGAMENTOS AOS CREDITORES

A premissa adotada para a elaboração da proposta é de que seja condizente com a capacidade de pagamento demonstrada pelo presente Plano de Recuperação Judicial, em especial, na parte das projeções de resultados e fluxo de caixa, de modo que possa ser superada a crise.

Nessa linha de inteligência, este Plano reflete as condições econômicas e financeiras favoráveis, tendo em vista que: (i) serão utilizadas parcelas de valores fixos para o pagamento do passivo; (ii) a quitação de alguns créditos, nas condições de origem, levaria necessariamente à insuficiência de valores para o pagamento dos demais créditos; e (iii) a alteração dos prazo, termo e/ ou condições de satisfação dos créditos, nos termos deste Plano, é a única forma possível e real de permitir que todos os credores recebam os seus créditos.

9.3 DATA DE VENCIMENTO DAS PARCELAS

Todos os prazos de vencimento das parcelas e outras obrigações previstas neste Plano terão início após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial.

10 PROPOSTA DE PAGAMENTOS AOS CREDITORES

10.1 CRÉDITOS TRABALHISTAS



Forma de pagamento: as Recuperandas farão o pagamento dessa classe na conta de cada credor, a quem incumbe indicar os respectivos dados bancários para tal fim, ficando as Recuperandas isentas de qualquer responsabilidade quanto à divergência e/ou inconsistência das informações bancárias prestadas. Destaca-se que, em caso de ações promovidas pelos ex-funcionários, os valores efetivamente devidos serão aqueles apurados nas decisões transitadas em julgado, proferidas pelos Juízes trabalhistas, mediante a apresentação da respectiva certidão de habilitação de crédito expedida pelo Juízo trabalhista.

Proposta de pagamento: os credores desse grupo serão pagos de acordo com o art. 54 da LRFE, sendo-lhes assegurado o recebimento do valor integral de seus créditos em até (12) doze meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Ao final do período de pagamento, os comprovantes dos valores quitados pelas Recuperandas serão válidos como prova de quitação do débito junto aos credores trabalhistas.

Atualização monetária e juros: os créditos desta classe serão atualizados e remunerados pela Taxa Referencial (TR) e acrescidos de juros pré-fixados de 0,5% (meio por cento) ao mês, os quais terão a sua fluência a partir do transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Os pagamentos de juros e da atualização monetária serão efetuados juntamente com o pagamento dos valores principais e serão calculados aplicando-se os índices propostos sobre o valor do crédito. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a vigor os novos índices que vierem a substituí-los.

10.2 CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

Forma de pagamento: a Recuperanda fará o pagamento dessa classe na conta de cada credor, a quem incumbe os respectivos dados bancários para tal fim, ficando as Recuperandas isentas de qualquer responsabilidade quanto à divergência e/ou inconsistência das informações bancárias prestadas.

Proposta de pagamento: os Créditos com Garantia Real serão pagos com 75% (setenta e cinco por cento) de deságio, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira delas em 24 (vinte e quatro) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Ao final do período de pagamento, os comprovantes dos valores quitados pelas Recuperandas serão válidos como prova de quitação do débito junto aos credores com garantia real.





Atualização monetária e juros: os créditos desta classe serão atualizados e remunerados pela Taxa Referencial (TR), acrescidos de juros pré-fixados de 0,50% (meio por cento) ao mês, com fluência a partir do transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Os pagamentos de juros e atualização monetária serão realizados juntamente com os pagamentos dos valores principais e serão calculados aplicando-se os índices propostos sobre o valor de cada parcela. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a vigor os novos índices que vierem a substituí-los.

10.3 CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Forma de pagamento: as Recuperandas farão o pagamento a esse grupo de credores na conta de cada credor, a quem incumbe informar os respectivos dados bancários para tal fim, ficando as Recuperandas isentas de qualquer responsabilidade quanto à divergência e/ou inconsistência das informações bancárias prestadas.

Proposta de pagamento: os Créditos Quirografários serão pagos com 75% (setenta e cinco por cento) de deságio, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, vencendo-se a primeira delas em 24 (vinte e quatro) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Ao final do período de pagamento, os comprovantes dos pagamentos realizados pelas Recuperandas serão válidos como prova de quitação do débito junto aos credores quirografários.

Atualização monetária e juros: os créditos desta classe serão atualizados e remunerados pela Taxa Referencial (TR), acrescidos de juros pré-fixados de 0,50% (meio por cento) ao mês, que começarão a incidir a partir do transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Os pagamentos de juros e atualização monetária serão realizados juntamente com os pagamentos dos valores principais e serão calculados aplicando-se os índices propostos sobre o valor de cada parcela. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a vigor os novos índices que vierem a substituí-los.

10.4 CRÉDITO MICROEMPRESA E OU DE EMPRESA DE PEQUENO PORTE (ME e/ou EPP)

Forma de pagamento: as Recuperandas farão o pagamento dessa classe na conta de cada credor, a quem incumbe indicar os respectivos dados bancários para tal fim, eximindo as Recuperandas de qualquer responsabilidade quanto à divergência e/ou inconsistência das informações bancárias prestadas.

Proposta de pagamento: os Créditos Microempresa e ou de Empresa de Pequeno Porte (ME e/ou EPP) serão pagos com 75% (setenta e cinco por cento) de deságio, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas,





vencendo-se a primeira delas em 24 (vinte e quatro) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Ao final do período de pagamento, os comprovantes dos pagamentos realizados pelas Recuperandas serão válidos como prova de quitação do débito junto aos Credores Microempresa e ou de Pequeno Porte (ME e/ou EPP).

Atualização monetária e juros: os Créditos Microempresa e ou de Pequeno Porte serão atualizados e remunerados pela Taxa Referencial (TR), acrescidos de juros pré-fixados de 0,50% (meio por cento) ao mês, com fluência a partir do transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial. Os pagamentos de juros e atualização monetária serão realizados juntamente com os pagamentos dos valores principais e serão calculados aplicando-se os índices propostos sobre o valor de cada parcela. Caso os índices propostos venham a ser extintos, passarão a vigor os novos índices que vierem a substituí-los.

11 CREDORES NÃO SUJEITOS

Este Plano não contempla proposta específica para os Créditos Não Sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial, por força do *caput* do art. 49 da LRFE. Os mesmos serão negociados individualmente de acordo com a particularidade de cada crédito. Entretanto, no fluxo de caixa projetado no Plano de Recuperação Judicial, já estão provisionadas as verbas para os pagamentos destes créditos.

12 RESUMO DA PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

As Recuperandas descrevem, abaixo, um resumo da proposta de pagamento contida nas cláusulas anteriores.

Créditos Trabalhistas

- Pagamento integral do valor dos créditos em até 12 (doze) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial;
- Atualização e remuneração pela Taxa Referencial (TR) + 0,50% (meio por cento) ao mês.

Créditos com Garantia Real:

- Pagamento de 25 % (vinte e cinco por cento) do valor dos créditos, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, com o início dos pagamentos em 24 (vinte e quatro) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial;
- Atualização e remuneração pela Taxa Referencial (TR) + 0,50% (meio por cento) ao mês.



**Créditos Quirografários:**

- Pagamento de 25 % (vinte e cinco por cento) do valor dos créditos, em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, com o início dos pagamentos em 24 (vinte e quatro) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial;
- Atualização e remuneração pela Taxa Referencial (TR) + 0,50% (meio por cento) ao mês.

Créditos Microempresas e ou de Empresa de Pequeno Porte (ME e/ou EPP):

- Pagamento de 25 % (vinte e cinco por cento) do valor dos créditos, em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas, com o início dos pagamentos em 24 (vinte e quatro) meses, contados após o transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial;
- Atualização e remuneração pela Taxa Referencial (TR) + 0,50% (meio por cento) ao mês.

13 CRÉDITOS CONTINGENTES – HABILITAÇÕES E DIVERGÊNCIAS DE CRÉDITO**13.1 CRÉDITOS ILÍQUIDOS**

Os Créditos Ilíquidos sujeitam-se integralmente aos termos e condições deste Plano e aos efeitos da Recuperação Judicial. Sendo os créditos liquidados, materializados e reconhecidos por decisão judicial/arbitral transitada em julgado ou por acordo firmado entre as Partes, inclusive fruto de mediação, os créditos líquidos deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a respectiva classe.

13.2 CRÉDITOS RETARDATÁRIOS

Na hipótese de reconhecimento de créditos por decisão judicial ou arbitral transitada em julgado ou acordo firmado entre as Partes, posteriormente ao prazo estipulado no art. 7º da Lei n. 11.101/2005, serão eles considerados Créditos Retardatários e deverão ser pagos de acordo com a classificação e critérios estabelecidos neste Plano para a classe na qual se enquadram, a partir da efetiva habilitação.

13.3 MODIFICAÇÕES NO VALOR DOS CRÉDITOS

Na hipótese de modificação no valor de qualquer dos créditos já reconhecidos e inseridos na lista de credores ao Administrador Judicial, por decisão judicial ou arbitral, transitada em julgado, ou acordo entre as Partes, o valor alterado do respectivo crédito deverá ser pago nos termos previstos neste Plano, decotando-se eventual valor já quitado. A majoração do valor de quaisquer créditos acarretará, se assim for o caso, somente a alteração





de prazo de pagamento previsto, visto que, em nenhuma hipótese, haverá alteração nos valores das parcelas fixas propostas. Caso ocorra a majoração da lista de credores, as Recuperandas continuarão realizando o pagamento do valor da última parcela, por tantos semestres quantos se fizerem necessários, exceto no que diz respeito aos credores trabalhistas, que serão pagos no prazo estipulado no art. 54 da LRFE.

13.4 RECLASSIFICAÇÃO DE CRÉDITOS

Caso, por decisão judicial, seja determinada a reclassificação de qualquer dos créditos sujeitos à Recuperação Judicial, com a sua inclusão em classe distinta daquela indicada na Relação de Credores do Administrador Judicial, o crédito reclassificado deverá ser pago nos termos e condições previstos neste Plano para a classe aplicável.

13.5 FATOS RELEVANTES

Na hipótese de modificação do valor de qualquer dos créditos já reconhecidos e inseridos na Lista de Credores e na hipótese de reconhecimento de créditos por decisão judicial/arbitral transitada em julgado ou acordo entre as Partes que venham a majorar o passivo de forma substancial e, eventualmente, os recursos destinados ao pagamento dos credores não seja suficiente para tal, as Recuperandas poderão apresentar modificativo a este Plano de Recuperação Judicial, nos moldes legais, com vistas a ajustar a proposta de pagamento de acordo com o seu fluxo de caixa

14 PASSIVO TRIBUTÁRIO

Encontra-se projetada, no fluxo de caixa do presente Plano de Recuperação Judicial, a destinação de parte dos recursos financeiros para a regularização do passivo tributário (Federal, Estadual e Municipal) que as Recuperandas possuem.

A reserva de parte da geração de caixa como forma de provisionamento para o pagamento do atual passivo Federal, Estadual e Municipal, nas condições alhures, não implicará o reconhecimento ou a confissão de dívida fiscal. Também não vinculam as Recuperandas e o Fisco às condições projetadas, servindo-se, apenas como premissa para a projeção de fluxo de caixa do Plano de Recuperação Judicial.

Por se tratar de credor não sujeito aos procedimentos da Recuperação Judicial e, por não ser uma proposta vinculante, caso, por motivo, não sejam realizados os pagamentos ao Fisco previstos nesta cláusula, não será caracterizado descumprimento de obrigação assumida no Plano, para todos os fins de direito.





15 EFEITOS DO PLANO

15.1 VINCULAÇÕES DO PLANO

As disposições deste Plano de Recuperação Judicial vinculam as Recuperandas, os credores e os respectivos cessionários e sucessores, a partir do transcurso do prazo de 30 (trinta) dias corridos do trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano e conceder a Recuperação Judicial.

O presente Plano de Recuperação Judicial está inserido no contexto da **Lei da Liberdade Econômica (Lei n. 13.874/19)**, atraindo, para o âmbito de sua aplicação e interpretação, a base normativa de referido Diploma, com prestígio à: (i) autonomia privada; (ii) supletividade das normas de Direito Empresarial; e (III) intervenção mínima do Estado nas relações entre particulares, no controle judicial que se faz previamente à homologação do Plano Recuperacional. Nesse contexto, partindo-se da premissa de que o Plano de Recuperação Judicial das Recuperandas envolve, essencialmente, relações jurídicas que versam sobre direitos patrimoniais disponíveis, a autonomia da vontade dos credores para estabelecerem, por maioria, as condições negociais de satisfação dos respectivos créditos sobrepõe-se às regras previstas em lei.

15.2 NOVAÇÃO

Com a aprovação do Plano de Recuperação Judicial, haverá a novação de todas as dívidas concursais, nos termos do art. 59 da LFRE. Em virtude de dita novação, eventuais inscrições em órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC e etc.), bem como protestos em nome das Recuperandas, seus sócios e/ou titulares, terceiros coobrigados/devedores solidários, garantidores, avalistas e/ou fiadores deverão ser baixados. Para tanto, deverão ser expedidos ofícios pelo Juízo da Recuperação Judicial, de forma concomitante à homologação deste Plano, destinados aos órgãos de proteção ao crédito e, também, aos cartórios de protesto vinculados às Recuperandas, aos seus sócios e/ou titulares, aos terceiros coobrigados, aos garantidores, avalistas e/ou fiadores.

A aprovação do Plano de Recuperação Judicial resultará a novação de todos os créditos concursais e, com isso, implicará a supressão das garantias cambiais, reais e fidejussórias prestadas pelas Recuperandas, por seus sócios e/ou titulares, terceiros garantidores, coobrigados/devedores solidários, avalistas e/ou fiadores de dívidas das Recuperandas, desonerando-os de qualquer obrigação decorrente do débito concursal novado, impedindo-se, inclusive, o prosseguimento das ações e execuções em face deles, bem como cobranças de qualquer natureza, para todos os fins de direito, haja vista a extinção das mencionadas garantias.





Em virtude da supressão alhures, haverá a imediata extinção de avais, garantias de qualquer natureza e fianças assumidas pelos sócios e/ou titulares, avalistas, terceiros, garantidores e/ou devedores solidários, inclusive garantia imobiliária, sendo que a decisão concessiva da Recuperação Judicial servirá como ofício para o cancelamento das averbações nos cartórios de registro de imóveis, ordem que, também, poderá ser proferida pelo juízo da Recuperação Judicial a pedido das Recuperandas, a partir da data de Homologação do Plano.

15.3 PUBLICAÇÕES DOS PROTESTOS

Uma vez aprovado o Plano e concretizada a novação de todos os créditos sujeitos pela decisão que conceder a Recuperação Judicial, todos os credores concordam, desde já, com a suspensão da publicidade dos protestos junto aos órgãos de proteção ao crédito, enquanto o Plano estiver sendo cumprido nos termos aprovados, ordem que poderá ser proferida pelo juízo da Recuperação Judicial a pedido das Recuperandas, a partir da data de Homologação do Plano.

Após o pagamento integral dos créditos, nos termos e normas estabelecidas neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, em juízo ou fora dele, sendo inclusive obrigado a fornecer, se for o caso, carta de anuência/instrumento de protesto para fins de baixa definitiva dos protestos.

Com a homologação do Plano, os credores concordam com a extinção de todas as ações e execuções movidas em face dos sócios devedores coobrigados, avalistas, garantidores, ante a novação operada.

Sendo assim, os credores (as empresas e seus dirigentes) que mantiverem os protestos vigentes, enquanto o Plano estiver sendo cumprido nos termos aprovados ou após a quitação dos débitos, serão civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem, por culpa ou dolo.

15.4 RATIFICAÇÕES DE ATOS

A aprovação deste Plano pela Assembleia Geral de Credores representa a concordância e a ratificação das Recuperandas e dos credores de todos os atos praticados e obrigações contraídas pelas Recuperandas no curso da Recuperação Judicial.

Aditamentos, alterações ou modificações ao Plano poderão ser propostas a qualquer tempo após a Homologação Judicial do Plano de Recuperação Judicial, vinculando as Recuperandas e todos os Credores,





desde que tais aditamentos, alterações ou modificações sejam submetidos à votação em AGC (Assembleia Geral de Credores) e atingido o quórum previsto no art. 45 da LRFE.

Na hipótese de ocorrência de qualquer evento de descumprimento do presente Plano de Recuperação Judicial, e caso tal descumprimento não seja resolvido no prazo de até 30 (trinta) dias corridos, contados da notificação do descumprimento, deverá ser convocada nova Assembleia Geral de Credores para deliberar a respeito de eventual emenda, alteração ou modificação ao Plano de Recuperação Judicial que repare ou supra tal descumprimento. Não haverá, portanto, a convalidação automática da Recuperação Judicial do o Grupo **MARVIN** em falência antes da realização da Referida Assembleia Geral de Credores.

Por derradeiro, caso seja constatada e comprovada a existência de conflito entre as disposições do presente Plano de Recuperação Judicial e as obrigações previstas nos contratos celebrados com qualquer Credor anteriormente à data do pedido, o presente Plano de Recuperação Judicial prevalecerá.

16. DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1 MEIOS DE PAGAMENTO

Os valores devidos aos credores, nos termos deste Plano de Recuperação Judicial, serão pagos diretamente nas contas dos credores, por meio de transferência bancária, via Documento de Ordem de Crédito (DOC) ou de Transferência Eletrônica Disponível (TED) ou Depósito Bancário ou Pagamento Instantâneo Brasileiro (PIX). O comprovante do valor creditado a cada credor servirá de prova de quitação do respectivo pagamento.

16.1.1 INFORMAÇÃO DAS CONTAS BANCÁRIAS

Para a realização dos pagamentos, os credores devem informar os seus dados cadastrais atualizados e a conta bancária para esse fim, mediante comunicação por escrito e com aviso de recebimento (AR) endereçada às Recuperandas, com os dados completos para o pagamento, a saber: (i) cópia do contrato social; (ii) procuração do representante do crédito; (iii) nome e número do banco; (iv) número da agência e conta corrente; (v) nome completo ou nome empresarial; e (vi) C.P.F. ou C.N.P.J., a partir do trânsito em julgado da decisão homologatória deste Plano.

Caso o credor não envie a carta com os dados para a transferência, os valores devidos a este determinado credor permanecerão no caixa das Recuperandas, até que não prescrito o seu direito. O pagamento ocorrerá sempre 30 (trinta) dias após o recebimento da carta, sem ônus adicionais, tais





como multa, correção monetária e juros, em razão de os credores não terem informado tempestivamente suas contas bancárias.

Os pagamentos somente não serão realizados em razão de os credores não terem informado as suas respectivas contas bancárias. Portanto, tal situação, em nenhuma hipótese, pode ser considerada descumprimento do Plano, o que, desde já, concordam todos os credores.

16.1.2 DATA DO PAGAMENTO

Os pagamentos deverão ser realizados nas datas dos respectivos vencimentos, tendo como base a data do transcurso do prazo de 30 (trinta) dias do trânsito em julgado da decisão homologatória deste Plano e concessiva da Recuperação Judicial. 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 no primeiro dia útil subsequente àquele.

16.2 COMUNICAÇÕES

Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações às Recuperandas, por força deste Plano, devem ser feitas por escrito e serão consideradas quando: (i) enviadas por correspondências registradas, com aviso de recebimento (AR) ou por *courier* e efetivamente entregues aos representantes legais da Recuperanda; ou (ii) enviadas por e-mail e, desde que, acusado o recebimento pelas Recuperandas. Todas as comunicações devem ser endereçadas da forma abaixo indicada ou outra forma que vier a ser indicada pelas Recuperandas nos autos do processo de Recuperação Judicial:

GRUPO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA

Juiz de Fora- MG

16.3 DIVISIBILIDADE DAS PREVISÕES DO PLANO

Na hipótese de qualquer termo ou disposição do Plano ser considerada inválida, nula ou ineficaz pelo Juízo da Recuperação Judicial, a validade e a eficácia das demais disposições não serão afetadas, devendo as Recuperandas propor novas disposições para distribuírem aquelas declaradas inválidas, nulas ou ineficazes, de forma a manter o propósito do estabelecido neste Plano de Recuperação Judicial.





16.4 CESSÕES DE CRÉDITOS

Os credores concursais poderão ceder ou transferir livremente a terceiros os créditos que dispuserem junto às Recuperandas, desde que observadas as seguintes condições: (i) que o crédito cedido, independentemente da cessão ocorrer por lei ou por contrato, estará sempre sujeito aos efeitos do Plano, especialmente em relação as condições de pagamento, comprometendo-se o credor cedente a informar ao cessionário a condição do crédito, sob pena de ineficácia, uma vez notificada as Recuperandas; e (II) a cessão somente terá eficácia, uma vez notificada as Recuperandas, a fim de direcionar os pagamentos previstos neste Plano ao devido detentor do crédito e desde que sejam apresentados os documentos comprobatórios de eventual cessão creditícia realizada. O não pagamento do crédito ao cessionário por ausência de informações dos dados bancários e/ou comprovação da cessão, em nenhuma hipótese, será considerado descumprimento do Plano.

16.5 LEIS APLICÁVEIS

Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano de Recuperação Judicial deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, em especial a LRFE. Tornar-se-á necessário, também, enfatizar que o presente Plano de Recuperação Judicial foi desenvolvido, analisado e elaborado com vistas a atender, dentre outras questões, os princípios gerais de direito, as normas da Constituição Federal do Brasil, as regras de ordem pública e a LRFE, proporcionando também aos credores maiores benefícios com sua implementação, uma vez que a proposta aqui apresentada e detalhada não agrega nenhum risco adicional e a falência seria muito mais prejudicial a todos os credores, sujeitos ou não ao procedimento recuperatório.

16.6 ELEIÇÕES DO FORO

Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano serão resolvidas: (i) pelo Juízo da Recuperação, até o encerramento do processo de Recuperação Judicial; e (ii) após o encerramento do processo de Recuperação Judicial, pelos juízos competentes no Brasil ou no exterior, conforme estabelecido nos contratos originais firmados entre as Recuperandas e os respectivos credores.

Este Plano é firmado pelas Recuperandas, neste ato representada por seus representantes legais, conforme os seus atos constitutivos, na forma exigida pela LRFE.

Juiz de Fora / MG, 11 de agosto de 2025.

MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)

Página 67 de 68





C.N.P.J /MF nº 73.143.034/0001-09

MARCUS VINÍCIUS BORGES DE CARVALHO Em Recuperação Judicial (MARVIN)
C.N.P.J /MF nº 38.048.193/0001-23

MARCIA CRISTINA DO CARMO Em Recuperação Judicial (MARVIN)
C.N.P.J /MF nº 53.013.521/0001-40



LAUDO
ECONÔMICO- FINANCEIRO
E DE
VIABILIDADE ECONÔMICA
DO GRUPO MARVIN
PRODUTOS AGROPECUÁRIOS
LTDA - *EM RECUPERAÇÃO*
JUDICIAL

Agosto/2025



Belo Horizonte/MG, 11 de agosto de 2025.

Ao

**Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL**

Em especial a

Quotista, Administradores, Credores, Clientes e a Sociedade em geral

Prezados Senhores,

Em atendimento aos incisos II e parte do inciso III do artigo 53 da Lei n. 11.101/05, apresentamos o Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica do Grupo empresarial **MARVIN, MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (MARVIN)** CNPJ sob n. 73.143.034/0001-09, **MARCUS VINÍCIUS BORGES DE CARVALHO Em Recuperação Judicial (MARVIN)** CNPJ sob n. 38.048.193/0001-23 e **MARCIA CRISTINA DO CARMO Em Recuperação Judicial (MARVIN)** CNPJ sob n. 53.013.521/0001-40.

O propósito deste laudo é analisar e avaliar, sob a ótica econômico-financeira e de viabilidade econômica, o Plano de Recuperação Judicial apresentado pela empresa **MARVIN**, em especial quanto aos resultados econômicos futuros e o fluxo de caixa projetado, para fins de balizar a análise e decisão dos credores quanto às propostas previstas no referido Plano, facilitando a deliberação Assemblear.

O Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica está baseado no método do Fluxo de Caixa, que, normalmente, é utilizado para avaliar um empreendimento, mediante a análise de todas as contas de resultado e de capital que influenciam nos resultados operacionais, bem como de ativos que não integram o fluxo de caixa, mas que possuem valor de mercado passível de venda (realização).



O laudo será concebido a partir dos dados históricos do negócio do Grupo empresarial **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, expressos através de informações de seus administradores, relatórios contábeis e gerenciais, além é claro, do Plano de Recuperação Judicial.

Adicionalmente, com o fim de se alcançar conclusões e os respaldos necessários, sobretudo, no tocante aos princípios contábeis da prudência e do conservadorismo, o presente estudo analisará todas as projeções de faturamentos, despesas, gastos, além das premissas apresentadas, além de informações do mercado de segmento específico do Grupo **MARVIN**, o histórico dos números do negócio, a expectativa de demanda do mercado de leite em especial do tipo “A” e o atual cenário econômico nacional.

O escopo dos trabalhos incluiu:

1. Análise de relatórios gerenciais que quantificam as receitas, custos e despesas;
2. Análise das premissas propostas quanto à reorganização do negócio;
3. Análise e interpretação das vendas projetadas até o exercício de 2035;
4. Análise do resultado de fluxo de caixa apresentado utilizando-se a metodologia de capitalização da lucratividade (geração de caixa futuro, descontado por determinada taxa de juros que reflete o risco e o custo de oportunidade do capital empregado);
5. Análise da Viabilidade Econômica considerando em especial o Laudo de Avaliação dos Bens e Ativos Tangíveis e Intangíveis do Grupo **MARVIN**;
6. Desta forma, nosso Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica teve como base principal os dados dos registros contábeis do Grupo em 30 de junho de 2025, considerando a necessidade e planejamento para a elaboração e apresentação do Plano de Recuperação Judicial e todas as considerações e projeções ali previstas, além das considerações que tecemos neste Laudo.



Assim, com base escopo acima mencionado e de acordo com o detalhamento apresentado adiante, concluo, de antemão, que o Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo do Grupo **MARVIN** atende e suporta a todos os pré-requisitos econômicos e financeiros quanto à análise da viabilidade econômica do negócio, geração de caixa, aumento de rentabilidade e capacidade de alavancagem do seguimento.

Adicionalmente, informamos que este laudo de avaliação é composto por 129 (cento e vinte e nove) páginas devidamente numeradas e que tem como objetivo dar suporte técnico ao mesmo.

Atenciosamente,

Antonio M. M. G. Brizida
Especialista em Finanças
Perito Judicial Contábil
CRC-MG 64.189/0
CPF: 823.239.416-15



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2. EMBASAMENTO TÉCNICO

3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

3.1 Introdução

3.1.1 Postulados, Princípios e Convenções Contábeis

3.2 Postulados

3.3 Princípios Contábeis

3.3.1 Princípios Fundamentais de Contabilidade - Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

3.4 Convenções

3.5 Normas Brasileiras de Contabilidade

3.5.1 Normas Profissionais

3.6 Interpretação Técnica

3.7 Competência Técnico – Profissional

3.8 Detalhamento da Metodologia utilizada

4. INFORMAÇÕES UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO

5. PONDERAÇÕES QUANTO ÀS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

6. PREMISSAS AOS CÁLCULOS REALIZADOS



7. PLANILHAS E INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL QUE EMBASAM O PRESENTE LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE VIABILIDADE ECONÔMICA, EM ATENDIMENTO AOS INCISOS II E PARTE DO INCISO III DO ARTIGO 53 DA LEI N. 11.101/05, DO GRUPO MARVIN.

7.1. Reinvestimentos

7.2. Demonstração de resultados Econômico e Financeiros

7.3 Quadro Resumo das Dívidas



1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para a confecção do presente Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica foram analisados os fatos históricos do negócio, dados econômicos de mercado e, ainda, financeiros e administrativos, além é claro, do Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**.

Adicionalmente informamos que foram aplicados na avaliação do Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica, procedimentos e princípios contábeis baseados em registros contábeis, fatos históricos, premissas e projeções constantes no Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**.

Todas as opiniões aqui postas são resultantes da análise de dados financeiros, econômicos, contábeis e gerenciais, assim como de eventos futuros, conforme premissas apresentadas no Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**, aos quais tecemos os seguintes comentários:

- a) todas as considerações apresentadas no presente laudo têm como base de dados e de fatos o descrito no Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**, especialmente as premissas, a projeção de resultados e o fluxo de caixa;
- b) a viabilidade Econômico-Financeira de um negócio é questão de julgamento. Para tanto, deve ser observada a capacidade de geração de resultados econômicos, financeiros, sociais e tributários, a capacidade de inovação e perenidade do negócio, sobretudo, na manutenção da atualidade das soluções/serviços, bem como da capacidade de geração/indução do mercado de gerar a demanda/desejo pelas soluções/serviços de uma sociedade, onde sempre é necessário tomar como base a avaliação/análise de fatores internos e externos ao negócio;
- c) este laudo deve ser entendido como um dos elementos a ser utilizado como base para a conclusão da viabilidade econômica e financeira do negócio



do Grupo **MARVIN**, mas não se restringindo apenas ao mesmo em função de fatores externos que nenhuma sociedade consegue ter 100% (cem por cento) da previsibilidade e controle.

- d) todos os dados, fatos e relatórios recebidos são materialmente adequados, não tendo sido realizada auditoria específica para a confecção deste Laudo;
- e) algumas das considerações descritas neste Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica são baseadas na conjuntura macroeconômica atual e projetadas por dados de instituições e autarquias estatísticas, econômicas e sociais, as quais em função de eventos futuros podem, porventura, impactar, positivamente ou negativamente, do ponto de vista setorial, micro e macroeconômico, o negócio do Grupo **MARVIN**;
- f) não foram efetuadas investigações mais profundas sobre títulos de propriedade do negócio envolvido neste Laudo, bem como verificação de ônus ou gravames sobre a mesma, limitando-se, exclusivamente, ao Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN** e aos documentos e informações passadas pela administração da empresa;
- g) este laudo não deve ser utilizado ou reproduzido parcial ou totalmente a terceiros sem prévia autorização por escrito do avaliador.
- h) este laudo destina-se, especificamente, para a análise da viabilidade econômica e financeira do negócio descrito acima e apresentado no Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**. O avaliador não se responsabiliza por sua utilização para fins diferentes daqueles previstas no inciso II e parte do inciso III do artigo 53 da Lei n. 11.101/05.



2. EMBASAMENTO TÉCNICO

Modelo de Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica de Negócios:

- ✓ Todo o negócio envolvendo ativos e passivos financeiros, físicos ou intangíveis apresentam um valor e uma viabilidade;
- ✓ Avaliar a viabilidade econômica e financeira de um negócio, qualquer que seja ele, tem sido motivo de estudos profundos na contabilidade e na administração financeira. Modelos de avaliação apresentam um amplo escopo, do mais simples aos extremamente sofisticados.

De forma resumida, delineamos os principais modelos de avaliação de viabilidade econômica e financeira:

- ✓ Fluxo de Caixa Descontado, o qual é calculado o valor presente da expectativa de geração de caixa de um ativo no futuro;
- ✓ Comparação Relativa, na qual se busca valores e atributos no mercado para a comparação de um negócio com outros de mesma característica. No caso de avaliação societária, efetuam-se comparações com empresas do mesmo setor de lucratividade, geração de caixa e renda, aspectos sociais e de relação com o governo, patrimônio líquido ou vendas similares.

Para este laudo, analisou-se, em conjunto, os modelos acima descritos, visto que o negócio se trata de um empreendimento em fase de reorganização e reequilíbrio econômico e financeiro, conforme previsto no Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Observa-se, também, que o negócio em avaliação apresentou e, ainda apresenta, evolução no cenário nacional, sendo uma área em expansão. No momento atual, pode-se dizer que o negócio tende a manter o ritmo da economia em geral,



podendo ter um incremento em sua demanda. Assim, resultados futuros são importantes, ou melhor dizendo, fundamentais para a continuidade da manutenção da viabilidade econômica e financeira do negócio do Grupo **MARVIN**.

3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO:

3.1 Introdução

3.1.1 Postulados, Princípios e Convenções Contábeis

Na abordagem da Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade os conceitos são tratados de forma hierarquizada: Postulados, Princípios propriamente ditos e Convenções.

Os postulados retratam as condições, dentre as quais, a Contabilidade deve atuar. Por sua vez, os princípios são o núcleo central da doutrina contábil, haja vista que norteiam a direção a seguir e, às vezes, os vários caminhos paralelos que podem ser empreendidos. Por outro lado, as convenções nos representam as instruções finais para a escolha do percurso definitivo.

3.2 Postulados

Os postulados constituem-se, numa proposição ou observação, a partir de certa realidade não sujeita à verificação, bem como pelos regramentos contábeis, pois definem o ambiente econômico, social e político de atuação, o seu objeto de estudo e a sua existência no tempo. Os postulados contábeis são:

- ✓ Da Entidade
- ✓ Da Continuidade

Os postulados são os pilares de qualquer área de estudo. No caso, eles são a base de toda a teoria contábil, caracterizando-se como verdades absolutas da contabilidade.

Postulado Contábil da Entidade: define a entidade Contábil, dando a ela vida e personalidade própria, pois determina que o patrimônio de toda e qualquer entidade



econômica que manipula recursos econômicos, independente da finalidade de gerar ou não lucros, de ser pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, não deve se confundir com a riqueza patrimonial de seus sócios ou acionistas ou proprietário individual e nem sofrer os reflexos das variações nela verificada.

Postulado Contábil da Continuidade: determina que a entidade é um empreendimento em andamento, com existência indefinida ou por tempo de duração indeterminado, devendo sobrepor aos seus próprios fundadores e ter seu patrimônio avaliado pela sua potencialidade de gerar benefícios futuros, e não pela sua capacidade imediata de ser útil somente à entidade.

3.3 Princípios Contábeis

Os princípios contábeis permitem aos usuários fixar padrões de comparação e de credibilidade em função do reconhecimento dos critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras. Além disso, eles aumentam a utilidade de dados fornecidos e facilitam a adequação entre empresas do mesmo setor.

Registra-se que os princípios contábeis podem ser conceituados como sendo as premissas básicas acerca dos fenômenos econômicos contemplados pela contabilidade, norteadores da análise da realidade econômica.

Os princípios contábeis são os padrões técnicos e práticos aplicados. No caso da contabilidade são os princípios que regulamentam e/ou certificam a maneira como a contabilidade é aplicada, ou seja, os lançamentos contábeis.

3.3.1 Princípios Fundamentais de Contabilidade - Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

O objeto da contabilidade é o patrimônio das entidades. Com isso, seria impossível controlar um patrimônio, que é o conjunto de bens, direitos e obrigações, sem que houvesse registros organizados sobre todas as mudanças ocorridas. Para dita organização,



faz-se necessário, então, que sejam obedecidos certos mandamentos, chamados de “Princípios Fundamentais de Contabilidade”, os quais serão identificados abaixo:

(i) - Princípio da Entidade

Reconhece o patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma independência patrimonial, a necessidade de diferenciar um patrimônio particular de uma pessoa física independente dos patrimônios das pessoas jurídicas individuais ou do conjunto de pessoas jurídicas, sem considerar se a finalidade é ou não obter lucro.

O patrimônio de uma pessoa física não se confunde, nem se mistura com o patrimônio da pessoa jurídica em que fizer parte.

Por exemplo: despesas particulares da pessoa física (administradores, funcionários e terceiros) não devem ser consideradas como despesas da empresa.

(ii) Princípio da Continuidade

A continuidade ou não da entidade, bem como a vida estabelecida ou provável, deve ser considerada quando da classificação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas, na medida em que impacta o valor econômico dos ativos, valor ou vencimentos dos passivos, especialmente quando se tem prazo determinado.

Neste princípio é indispensável a correta aplicação do princípio da competência, o qual versa que todas as receitas e despesas devem ser registrados de acordo com o fato gerador.

Toda a contabilidade de uma entidade parte do pressuposto de que a mesma continuará por tempo indeterminado.



(iii) Princípio da Oportunidade

A contabilidade pressupõe que o registro do patrimônio e das suas mutações devem ser realizados de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que as originaram, desde que tecnicamente estimável.

Segundo o princípio da oportunidade, é obrigatória que:

- o registro do patrimônio e de suas mudanças sejam feitos de imediato e de forma integral;
- o registro seja realizado mesmo na hipótese de somente existir razoável certeza de ocorrência;
- o registro corresponda aos elementos quantitativos e qualitativos, conforme os aspectos físicos e monetários.
- o registro aponte as variações ocorridas na entidade em um período determinado e serve de base para gerar informações para as tomadas de decisões.

(iv) Princípio do Registro pelo Valor Original

Os componentes do patrimônio devem ser registrados pelos valores originais das transações com o mundo exterior, expressos a valor presente na moeda corrente, que serão mantidos na avaliação das variações patrimoniais posteriores.

Dito isso, verifica-se que o custo da aquisição representa a base de valor para a contabilidade, expresso em termos de moeda de poder aquisitivo constante.

Do registro pelo valor original resulta:

- a avaliação dos componentes deve ser feita com base nos valores de entradas.
- uma vez integrado no patrimônio o bem, o direito ou obrigações não podem ser alterados.
- o valor original será mantido enquanto o componente permanecer com parte do patrimônio e também na sua saída
- o uso da moeda do país na tradução do valor dos componentes patrimoniais.



(v) Princípio do Registro pelo Valor Original

Refere-se ao ajuste dos valores dos componentes patrimoniais, devido à perda do poder aquisitivo em um ambiente inflacionário. Portanto, a atualização monetária não representa uma avaliação, mas sim um ajuste dos valores originais, mediante a aplicação de indicadores oficiais, os quais refletem a variação do poder aquisitivo da moeda. Serve também para homogeneizar as diversas contas das mais variadas espécies.

As demonstrações contábeis, sem prejuízo dos registros detalhados de natureza qualitativa e física, serão expressas em termos de moedas nacional de poder aquisitivo da data do último balanço patrimonial.

No Brasil, com o advento do Plano Real (1994), que vetou a “correção monetária de balanços” houve a mudança da denominação deste princípio, passando de “Princípio da Correção Monetária” para “Princípio da Atualização Monetária”.

Apesar da falta de base legal, hoje em dia no Brasil, existe uma tensão no meio contábil, especialmente entre os órgãos reguladores (CFC e CVM) e a classe, por causa da resolução que admite a correção monetária apenas se a inflação passar de um determinado patamar, a saber: se a inflação superar 100% (cem por cento) em 3 (três) anos haveria a atualização. Na verdade, essa resolução atende ao padrão internacional. Sucede, entretanto, que mesmo uma inflação baixa vai distorcer o real valor do patrimônio em poucos anos.

A posição é antiga da classe contábil brasileira, mas é contestada ao não observar o padrão internacional. Porém, no âmbito da contabilidade gerencial e na análise de balanços em moeda constante, essa informação poderá continuar a ser processada e fornecida aos gestores internos, que podem decidir por comunicar os seus resultados ao mercado, se a acharem relevantes.



(vi) Princípio da Competência

“As receitas e despesas devem ser contabilizadas como tais, no momento de sua ocorrência, independentemente de seu pagamento ou recebimento”. Este princípio está ligado ao registro de todas as receitas e despesas de acordo com o fato gerador, no período de competência, independente, de terem sido recebidas as receitas ou pagas as despesas.

A receita é considerada realizada e, portanto, passível de registro pela contabilidade quando produtos ou serviços produzidos ou prestados pela entidade são transferidos para outra entidade ou pessoa física, com a anuência e mediante o pagamento especificados perante a entidade produtora.

Assim, é fácil observar que o princípio da competência não está relacionado com recebimentos ou pagamentos, mas com o reconhecimento das receitas auferidas e das despesas incorridas em determinado período.

(vii) Princípio da Prudência

O princípio da prudência especifica que, ante duas alternativas, igualmente válidas, para a quantificação da variação patrimonial, será adotado o menor valor para os bens ou direitos e o maior valor para as obrigações ou exigibilidades. Assim, quando se apresentarem opções igualmente aceitáveis diante dos outros princípios fundamentais de contabilidade, será escolhida a opção que diminuir ou aumentar o valor do Patrimônio Líquido.

Toda despesa deverá ser confrontada com as receitas de determinado período. Além disso, os consumos ou sacrifícios de ativos (atuais ou futuros) realizados em determinados períodos e que não puderam ser associados à receita do período ou de períodos futuros deverão ser descarregados como despesa do período que ocorrerem. Tal situação baseia-se na premissa de “nunca antecipar lucros e sempre prever possíveis prejuízos”.



	Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade	Conselho Federal de Contabilidade
Hierarquização dos princípios	Necessária, mas para entender bem a evolução e o entrelaçamento dos vários conceitos do que para serem mais ou menos importantes na prática	Inadequada, pois jamais pode haver hierarquia formal nos princípios científicos – elementos predominantes na constituição de um corpo orgânico.
Entidade	Entidade conceituada num sentido econômico, organizacional e de controle. Admite a ideia da formação de entidades no sentido macro (consolidado) e micro (divisões da empresa)	Entidade conceituada no sentido estritamente jurídico. Não admite que qualquer divisão ou agregação de patrimônios resultem em novas entidades.
Continuidade	Ênfase na justificativa à adoção do valor de entrada na avaliação patrimonial. Aceita a denominação <i>going concern</i> como indicadora de continuidade.	Ênfase à mudança no “estado das coisas”: descontinuidade, suspensão temporária das atividades ou modificação no volume das operações. Contesta a denominação <i>going concern</i> , já que uma entidade com atividades suspensas ou reduzidas continuará sendo objeto da contabilidade.
Oportunidade	Não contempla	Princípio da oportunidade: tempestividade e a integridade do registro do patrimônio e das suas mutações.
Registro pelo valor original	Princípio do custo original como base de valor: Valor de entrada como base para os registros contábeis. Contém a ideia de manutenção do seu poder aquisitivo no tempo.	Princípio do registro pelo valor original: Obrigatoriedade da adoção de valores originais e do uso da moeda do País nos registros das transações.
Atualização Monetária	Princípio do denominador comum monetário: Avaliação dos componentes patrimoniais em moeda corrente do País. Dispõe sobre a inadequação do padrão monetário e a aplicação do conceito de valor presente.	Princípio da atualização monetária: Reconhecimento da alteração do poder aquisitivo da moeda nacional. Expressão “correção monetária” julgada inadequada.



Competência	Tratada por meio de dois princípios: - Realização da receita - Reconhecimento das despesas e seu confronto com as receitas Proporcional a certo período contábil decorrido e, em alguns casos, aos serviços realizados. Contempla receitas de serviços alugueis e juros. Produtos ou serviços de longo prazo de execução: Proporcional: - Ao grau de acabamento; - Aos custos incorridos no período de apuração. Antes da transferência: - Em certos casos de crescimento vegetativo ou acréscimo de valor natural. - Casos em que os riscos de não venda são praticamente nulos. Após a transferência em casos especiais.	Definida em um princípio: - Princípio da competência. Proporcional aos serviços efetivamente realizados. Contempla apenas receitas de serviços. Produção demanda largo espaço de tempo: Proporcional: - Aos esforços dispendidos, expressos por custos – reais ou estimados – ou etapas vencidas. Antes da transferência: - Trata apenas da geração de novos ativos sem interveniência de terceiros. - Não faz alusão a essas situações. Situação não contemplada.
Prudência/ Conservadorismo	Convenção do conservadorismo	Princípio da prudência
	Não apresentam diferenças relevantes	

3.4 Convenções

Dentro da ampla margem de liberdade que os princípios permitem ao contador, especialmente no registro das operações, as convenções vêm restringir/limitar/modificar os princípios contábeis.

Convenção é um conceito que serve com um guia para o profissional da área contábil, normalizando padrões de conduta na hora de escriturar os fatos contábeis. Hoje dentro da contabilidade temos as seguintes convenções:



(i) Convenção da Consistência

A finalidade desta convenção consiste na uniformidade e frequência dos atos e fatos contábeis, reduzindo as inconsistências contábeis e contribuindo, de certa forma, para um progresso mais rápido rumo à padronização e à unificação da contabilidade.

(ii) Convenção do Conservadorismo

Estabelece que o profissional contábil deve adotar, em regra, uma postura mais conservadora em relação aos resultados a serem apresentados, ou seja, uma posição de cautela/precaução.

(iii) Convenção da Materialidade

Estabelece que a informação contábil deve ser relevante, justa e adequada, de modo que o profissional contábil deve ponderar a relação custo x benefício da informação a ser gerada, com intuito de minimizar perdas de recursos e tempo.

(iv) Convenção da Objetividade

Esta Convenção visa ao exercício da contabilidade de forma objetiva e, portanto, os registros devem estar sempre baseados em documentos que comprovem a ocorrência das respectivas transações contábeis.

3.5 Normas Brasileiras de Contabilidade

As Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) constituem um conjunto de regras e procedimentos de conduta que deve ser observado para o exercício da profissão contábil, conjuntamente com os conceitos doutrinários, princípios, estruturas técnicas e procedimentos previstos nas normas aprovadas por resolução emitidas pelo CFC.



As NBC são convergentes com as Normas Internacionais de Contabilidade, bem como com as Normas Internacionais de Auditoria e Asseguração e, ainda, com as Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público.

As NBC compreendem o Código de Ética Profissional do Contabilista, Normas de Contabilidade, Normas de Auditoria Independente de Asseguração Interna e Normas de Perícia.

As Normas Brasileiras de Contabilidade devem ser submetidas à audiência pública como regulamentado pelo CFC.

A estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade classifica-se em Profissionais e Técnicas.

As Normas Brasileiras de Contabilidade Profissionais estabelecem preceitos de conduta para o exercício profissional.

As Normas Brasileiras de Contabilidade estabelecem conceitos doutrinários, estrutura técnica, regras e procedimentos a serem aplicados, sendo classificadas em Contabilidade, Auditoria Independente de Asseguração, Auditoria Interna e Perícia.

A estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade é a que segue:

I – NBC T 1 – DAS CARACTERÍSTICAS DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL

1.1.1 – A Contabilidade, na sua condição de ciência social, cujo objeto é o Patrimônio, busca, por meio da apreensão, da quantificação, da classificação, do registro, da eventual sumarização, da demonstração, da análise e relato das mutações sofridas pelo patrimônio da Entidade particularizada, a geração de informações quantitativas e qualitativas sobre ela, expressas tanto em termos físicos quanto monetários.



1.1.2 – As informações geradas pela Contabilidade devem propiciar aos seus usuários base segura às suas decisões, pela compreensão do estado em que se encontra a Entidade, seu desempenho, sua evolução, riscos e oportunidades que oferece.

1.1.3 – A informação contábil se expressa por diferentes meios, como demonstrações contábeis, escrituração ou registros permanentes e sistemáticos, documentos, livros, planilhas, listagens, notas explicativas, mapas, pareceres, laudos, diagnósticos, prognósticos, descrições críticas ou quaisquer outros utilizados no exercício profissional ou previstos em legislação.

1.1.4 – A informação contábil, em especial aquela contida nas demonstrações contábeis, notadamente as previstas em legislação, deve propiciar revelação suficiente sobre a Entidade, de modo a facilitar a concretização dos propósitos do usuário, revestindo-se de atributos entre os quais são indispensáveis os seguintes:

- Confiabilidade;
- Tempestividade;
- Compreensibilidade; e
- Comparabilidade.

DA CONFIABILIDADE

1 – A confiabilidade é atributo que faz com que o usuário aceite a informação contábil e a utilize como base de decisões, configurando, pois, elemento essencial na relação entre aquele e a própria informação.

2 – A confiabilidade da informação fundamenta-se na veracidade, completeza e pertinência do seu conteúdo.

§ 1º A veracidade exige que as informações contábeis não contenham erros ou vieses, e sejam elaboradas em rigorosa consonância com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade, e, na ausência de norma



específica, com as técnicas e procedimentos respaldados na ciência da Contabilidade, nos limites de certeza e previsão por ela possibilitados.

§ 2º A completeza diz respeito ao fato de a informação compreender todos os elementos relevantes e significativos sobre o que pretende revelar ou divulgar, como transações, previsões, análises, demonstrações, juízos ou outros elementos.

§ 3º A pertinência requer que seu conteúdo esteja de acordo com a respectiva denominação ou título.

DA TEMPESTIVIDADE

1 – A tempestividade refere-se ao fato de a informação contábil dever chegar ao conhecimento do usuário em tempo hábil, a fim de que este possa utilizá-la para seus fins.

2 – Nas informações preparadas e divulgadas sistematicamente, como as demonstrações contábeis, a periodicidade deve ser mantida.

Parágrafo único. Quando por qualquer motivo, inclusive de natureza legal, a periodicidade for alterada, o fato e suas razões devem ser divulgados junto com a própria informação.

DA COMPREENSIBILIDADE

1 – A informação contábil deve ser exposta na forma mais compreensível ao usuário a que se destine.

§ 1º A compreensibilidade presume que o usuário disponha de conhecimentos de Contabilidade e dos negócios e atividades da Entidade, em nível que o habilite ao entendimento das informações colocadas à sua disposição, desde que se proponha a analisá-las, pelo tempo e com a profundidade necessários.



§2º A eventual dificuldade ou mesmo impossibilidade de entendimento suficiente das informações contábeis por algum usuário jamais será motivo para a sua não-divulgação.

2 – A compreensibilidade concerne à clareza e objetividade com que a informação contábil é divulgada, abrangendo desde elementos de natureza formal, como a organização espacial e recursos gráficos empregados, até a redação e técnica de exposição utilizadas.

§ 1º A organização espacial, os recursos gráficos e as técnicas de exposição devem promover o entendimento integral da informação contábil, sobrepondo-se, pois, a quaisquer outros elementos, inclusive de natureza estética.

§ 2º As informações contábeis devem ser expressas no idioma nacional, sendo admitido o uso de palavra em língua estrangeira somente no caso de manifesta inexistência de palavra com significado idêntico na língua portuguesa.

DA COMPARABILIDADE

1 – A comparabilidade deve possibilitar ao usuário o conhecimento da evolução entre determinada informação ao longo do tempo, numa mesma Entidade ou em diversas Entidades, ou a situação destas num momento dado, com vista a possibilitar-se o conhecimento das suas posições relativas.

2 – A concretização da comparabilidade depende da conservação dos aspectos substantivos e formais das informações.

II – NBC T 2 – DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL

A escrituração contábil trata da execução dos registros permanentes da Entidade e de suas formalidades. As normas de escrituração contábil abrangem os seguintes subitens, a saber:



- a) das Formalidades da Escrituração Contábil, que fixa as bases e os critérios a serem observados nos registros.
- b) da Documentação que compreende as normas que regem os documentos livros, papéis, registros e outras peças que originam e validam a escrituração contábil.
- c) da Temporalidade dos Documentos, que estabelece os prazos que a Entidade deve manter os documentos comprobatórios em seus arquivos.
- d) da Retificação de Lançamentos, que estabelece a conceituação e a identificação das formas de retificação.
- e) das Contas de Compensação, que fixa a obrigação de registrar os fatos relevantes, cujos efeitos possam se traduzir em modificações futuras no patrimônio da Entidade.
- f) da Escrituração Contábil das Filiais, que estabelece conceitos e regras a serem adotados pela Entidade para o registro das transações realizadas pelas filiais; e
- g) do Balancete, que fixa conceitos e regras, sobre o conteúdo, finalidade e periodicidade de levantamento do balancete, bem como da responsabilidade do profissional, mormente quando aquele é usado para fins externos.

III – NBC T 3 – CONCEITO, CONTEÚDO ESTRUTURA E NOMENCLATURA DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

De natureza geral a norma estabelece o conjunto das demonstrações capaz de propiciar aos usuários um grau de revelação suficiente para o entendimento da situação patrimonial e financeira da Entidade, do resultado apurado, das origens e aplicações de seus recursos e das mutações do seu patrimônio líquido num determinado período.



IV – NBC T 4 – DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Esta norma estabelece as regras de avaliação dos componentes do patrimônio de uma entidade com continuidade prevista nas suas atividades.

V – NBC T 5 – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA (2)

A norma concerne ao modo pelo qual a Contabilidade reflete os efeitos da inflação na avaliação dos componentes patrimoniais de acordo com o Princípio da Atualização Monetária.

VI – NBC T 6 – DA DIVULGAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A divulgação das demonstrações contábeis tem por objetivo fornecer, aos seus usuários, um conjunto mínimo de informações de natureza patrimonial, econômica, financeira, legal, física e social que lhes possibilitem o conhecimento e a análise da situação da Entidade.

VII – NBC T 7 – DA CONVERSÃO DA MOEDA ESTRANGEIRA NAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A conversão da moeda estrangeira nas demonstrações contábeis trata dos critérios a serem adotados para refletir, em moeda corrente nacional, as transações realizadas com o exterior ou em outra moeda.

VIII – NBC T 8 – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS CONSOLIDADAS

As Demonstrações Contábeis Consolidadas são aquelas resultantes da integração das Demonstrações Contábeis, segundo o conceituado nas Normas Brasileiras de Contabilidade, de duas ou mais Entidades vinculadas por interesses comuns, onde uma delas tem o comando direto ou indireto das decisões políticas e administrativas do conjunto.

1. - Uma Entidade exerce o controle sobre outra quando detém, direta ou indiretamente, por intermédio de outras Entidades, direitos de sócia que lhe assegurem, de modo



permanente, preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger ou destituir a maioria dos administradores.

2 - Uma entidade exerce o controle conjunto sobre outra quando os poderes são exercidos por duas ou mais entidades vinculadas por acordo de votos.

3 – A entidade que exerce o controle direto ou indireto sobre outra é denominada de controladora, e a entidade comandada, de controlada.

4 - As demonstrações contábeis consolidadas compreendem o balanço patrimonial consolidado, a demonstração consolidada do resultado do exercício e a demonstração consolidada das origens e aplicações de recursos, complementados por notas explicativas e outros quadros analíticos necessários ao esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados consolidados.

IX – NBC T 9 – DA FUSÃO, INCORPORAÇÃO, CISÃO, TRANSFORMAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE ENTIDADES

A norma estabelece os critérios a serem adotados no caso de fusão, incorporação, cisão, transformação e liquidação de Entidades, tanto nos aspectos substantivos quanto formais.

X – NBC T 10 – DOS ASPECTOS CONTÁBEIS ESPECÍFICOS EM ENTIDADES DIVERSAS

A norma contempla situações especiais inerentes às atividades de cada tipo de Entidade, não abrangidas nas demais normas que compõem as Normas Brasileiras de Contabilidade.

XI – NBC T 11 – NORMAS DE AUDITORIA INDEPENDENTE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivos a emissão de parecer sobre a adequação com que aquelas representam a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos de Entidade auditada, consoante as Normas Brasileiras de Contabilidade e a legislação específica, no que for pertinente.



XII – NBC T 12 – DA AUDITORIA INTERNA

Auditoria interna entendida como o conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivo examinar a integridade, adequação e eficácia dos controles internos, e das informações físicas, contábeis, financeiras e operacionais da entidade.

XIII – NBC T 13 – DA PERÍCIA CONTÁBIL

A perícia contábil constitui o conjunto de procedimentos técnicos e científicos destinados a levar à instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar a justa solução do litígio, mediante laudo pericial contábil, e ou parecer pericial contábil, em conformidade com a as normas jurídicas e profissionais, e a legislação específica no que for pertinente.

A perícia contábil, tanto a judicial, como a extrajudicial e a arbitral, é de competência exclusiva de Contador Registrado em Conselho Regional de Contabilidade.

Nos casos em que a legislação admite a perícia interprofissional, aplica-se o item anterior exclusivamente às questões contábeis, segundo as definições contidas na Resolução CFC nº 560/83.

XIV – NBC T 14 – REVISÃO EXTERNA DE QUALIDADE PELOS PARES

A revisão pelos pares constitui-se em processo educacional de acompanhamento e de fiscalização, que visa alcançar desempenho profissional da mais alta qualidade, tendo por objetivo a avaliação dos procedimentos adotados pelos Contadores e Firmas de Auditoria, com vistas a assegurar a qualidade dos trabalhos desenvolvidos.

XV – NBC T 15 – BALANÇO SOCIAL

O Balanço Social é uma demonstração contábil que tem por objetivo a evidenciação de informações de natureza social, com vistas a prestar contas à sociedade pelo uso dos recursos naturais e humanos, demonstrando o grau de responsabilidade social da entidade.



3.5.1 Normas Profissionais

As Normas Profissionais estabelecem regras de exercício profissional, caracterizando-se pelo prefixo NBC.

A estrutura das Normas Profissionais é a seguinte:

(i) Normas Profissionais do Auditor Independente

Estas normas estabelecem as condições de competência técnico– profissional, de independência e de responsabilidade na execução dos trabalhos, de fixação de honorários, de guarda de documentação e sigilo e de utilização do trabalho do auditor interno e de especialistas de outras áreas.

(ii) Normas Profissionais do Perito Contábil

Estas normas estabelecem as condições de competência técnico–profissional, de independência e responsabilidade na execução dos trabalhos, de impedimentos, de recusa de trabalho, de fixação de honorários, de sigilo e utilização de trabalho de especialistas.

(iii) Normas Profissionais do Auditor Interno

Estas normas estabelecem as condições de competência técnico–profissional, de independência e responsabilidade na execução dos trabalhos, da guarda de documentação e sigilo, de cooperação com o auditor independente e utilização do trabalho de especialistas.

(iv) Normas para a Educação Profissional Continuada

Educação Profissional Continuada é a atividade programada, formal e reconhecida que o contador, na função de Auditor Independente, com registro em Conselho Regional de Contabilidade, inscrito no Cadastro Nacional de Auditores Independentes (CNAI), e aquele com cadastro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os demais contadores



que compõem o seu quadro funcional técnico devem cumprir, com o objetivo de manter, atualizar e expandir seus conhecimentos para o exercício profissional.

(vii) Normas para o exame de Qualificação Técnica

O exame de Qualificação Técnica para registro no Cadastro Nacional de Auditores Independentes (CNAI) do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), tem como objetivo aferir o nível de conhecimento e a competência técnica e profissional necessária para atuação na área de Auditoria Independente.

Esta norma aplica-se aos contadores que pretendem obter sua inscrição no CNAI, desde que comprovem estar, regularmente, registrados no Conselho Regional de Contabilidade.

3.6 Interpretação Técnica

As Normas Brasileiras de Contabilidade podem ser detalhadas através de Interpretação Técnica que, se necessário, incluirão exemplos. São identificadas pelo código da NBC a que se referem, seguidas pelo hífen da sigla IT e numeração sequencial.

3.7 Competência Técnico – Profissional

Deve manter seu nível de competência profissional pelo conhecimento atualizado dos Princípios Fundamentais da Contabilidade e das Normas Brasileiras da Contabilidade, das técnicas contábeis, especialmente na área de auditoria, da legislação inerente à profissão, dos conceitos e técnicas administrativas e da legislação.

3.8 Detalhamento da Metodologia utilizada:

Dentre as metodologias mencionadas para o caso da avaliação de viabilidade econômica e financeira do negócio do Grupo **MARVIN**, analisou-se a capitalização da lucratividade (Fluxo de Caixa), método que consiste em trazer a valor presente a estimativa da geração de caixa futura (perspectiva de rentabilidade), projetada para um determinado período, geralmente em anos.



A metodologia (perspectiva de rentabilidade) é indicada para avaliação de viabilidade econômica e financeira de negócios e amplamente aceita no mercado, sendo inclusive mencionada pela Lei n. 6.404/76, artigo 170, §1º.

Com o objetivo de determinar os fluxos de caixa futuros, consideramos as premissas, os resultados e fluxos de caixas apresentados no Plano da Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN**, projetados para os próximos 10 (dez) exercícios, incluindo o exercício de 2025 em curso.

O negócio foi considerado como sendo de prazo indeterminado (Perpetuidade), tendo em vista o prazo atual de existência do negócio e as perspectivas do segmento já relatadas neste laudo.

4. INFORMAÇÕES UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO

Na elaboração deste Laudo Econômico-Financeiro e de Viabilidade Econômica, utilizou-se os seguintes documentos:

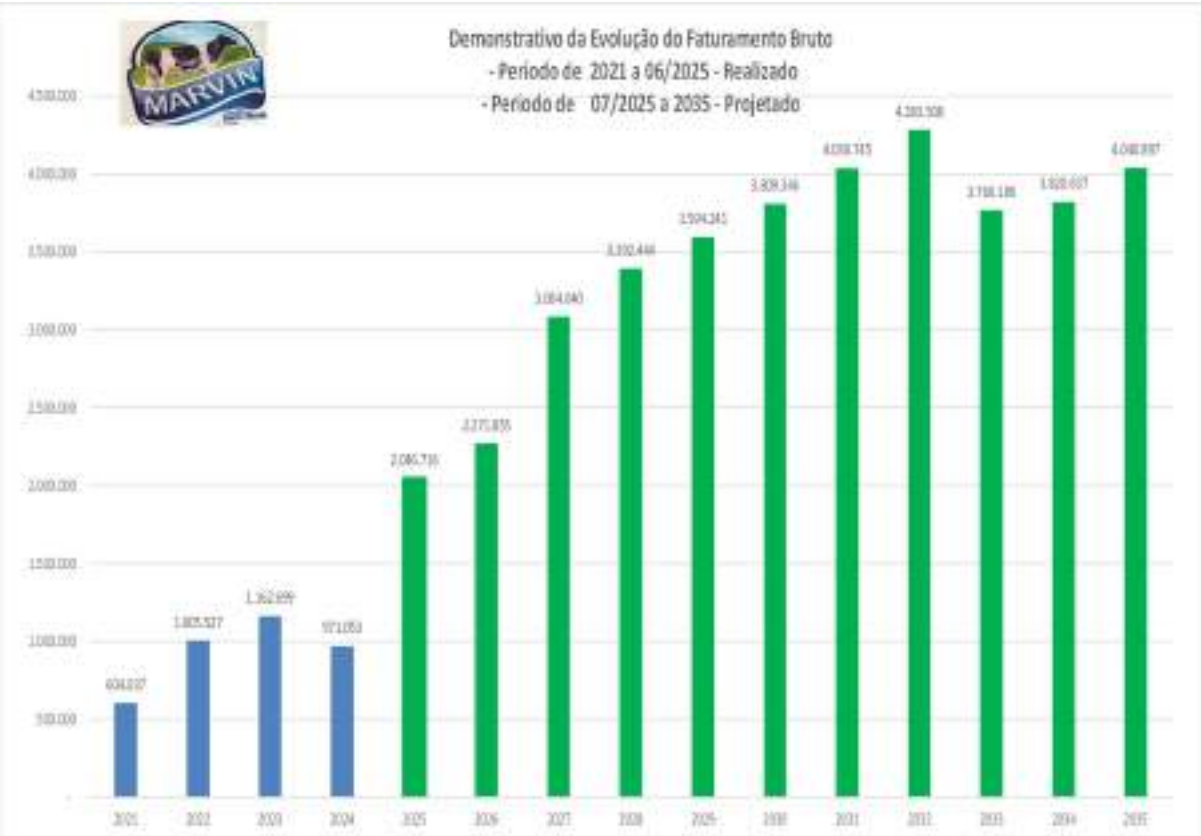
- Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**;
- Laudo de Avaliação de Bens e Ativos Tangíveis e Intangíveis do Grupo **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**;
- Contextualização e informações do negócio obtidas junto aos administradores e quotistas;
- Informações contábeis, econômicas, financeiras e administrativas previstas no plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**



5. PONDERAÇÕES QUANTO ÀS INFORMAÇÕES UTILIZADAS

As informações analíticas foram passadas pelos administradores da empresa do Grupo **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”**, sendo de sua exclusiva responsabilidade a veracidade das informações repassadas;

Como histórico e evolução da Receita Bruta (Faturamento Bruto) do Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA “EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, temos:



Entretanto, é importante destacar que o faturamento, em nenhuma empresa, não é sinônimo de lucro líquido final e, é esse lucro final que irá gerar fluxo de caixa disponível para suportar reinvestimentos, novos gastos e pagamentos de dívidas. Destaca-se esse



ponto, pois é muito comum os profissionais em geral, que não são das áreas econômicas, administrativas e contábil, interpretarem que faturamento é lucro líquido final e,

consequentemente, recursos disponíveis no caixa, esquecendo-se de que qualquer empresa para realizar o faturamento recolhe tributos, taxas, custos, despesas, capital de terceiros e ou próprio a ser remunerado, em especial o de terceiros, investimentos e outros gastos necessários à existência do negócio, para somente após essas deduções, apurar se obteve lucro e ou prejuízo no negócio e assim adotar medidas organizacionais de gestão para reverter os eventuais prejuízos.

Também é importante ressaltar e lembrar aos leitores deste Laudo que se trata de um grupo empresarial em Recuperação Judicial, cujo objetivo é a manutenção do negócio, geração de renda, criação de empregos, exercício da sua função social, recolhimento de tributos, ou seja, a preservação da empresa. Ademais, o citado projeto de soerguimento financeiro tem como busca a geração de lucro líquido que contribuirá para a geração do fluxo de caixa, para fins do cumprimento dos pagamentos dos credores sujeitos ao processo de Recuperação Judicial.

Frisa-se que toda a reestruturação e organização do negócio do Grupo **MARVIN** pauta-se na geração de recursos líquidos, mediante a redução de custos, despesas e gastos, de modo que, assim, exista recursos disponíveis para o pagamento aos credores sujeitos ao processo da Recuperação Judicial.

Dessa forma, com base nas demonstrações econômicas e financeiras, bem como as suas premissas e, ainda, os pressupostos apresentados no Plano de Recuperação Judicial do Grupo **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA “Em Recuperação Judicial”**, constata-se que a reestruturação e reorganização que a empresa já iniciou, visa à continuamente ao alcance de uma rentabilidade constante e cumprimento do fluxo de caixa, demonstrando, de fato, a capacidade do pagamento dos credores sujeitos à Recuperação Judicial, aos fisco e, também, a promoção de reinvestimentos necessários, incluindo-se, ainda, a quitação dos honorários do Administrador Judicial.



6. PREMISSAS AOS CÁLCULOS REALIZADOS

Os cálculos objeto deste laudo foram realizados por amostragem, analisando-se os resultados líquidos apresentados no fluxo de caixa projetado, oriundo dos resultados econômicos e financeiros previstos até o exercício de 2035, no qual se atingirá o fim o objetivo esperado.

7. PLANILHAS E INFORMAÇÕES APRESENTADAS NO PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL QUE EMBASAM O PRESENTE LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO E DE VIABILIDADE ECONÔMICA, EM ATENDIMENTO AOS INCISOS II E PARTE DO INCISO III DO ARTIGO 53 DA LEI N. 11.101/05, DO GRUPO MARVIN.

7.1. Reinvestimentos



Reinvestimentos						Em Reais
DESCRIÇÃO	agosto-25	setembro-25	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	Total 2025
Softwares	-	-	500	500	500	1.500
Máquinas, Trator e Equipamentos (ordenha robotizada)	-	-	3.500	3.500	3.500	10.500
Energia Fotovoltaica - Solar						
Plantel de animais					-	-
Manutenções, instalações, obras, reformas, construções	5.000	5.000	5.000	5.000	5.000	25.000
Desenvolvimento e lançamento de novas soluções	-	-	-	-	1.000	1.000
Gastos de Marketing, marcas, propaganda e publicidade	2.500	2.500	-	-	500	5.500
Treinamento e capacitação de profissionais	-	-	-	-	-	-
Total	7.500	7.500	9.000	9.000	10.500	43.500





Reinvestimentos					Em Reais
DESCRIÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030
Softwares	- 2.000	- 2.100	- 2.205	- 2.315	- 2.431
Máquinas, Trator e Equipamentos (ordenha robotizada)	- -	- 250.000	- 180.000	- 350.000	- 350.000
Energia Fotovoltaica - Solar	- -	- 25.000	- -	- 26.667	- 26.667
Plantel de animais	- 20.000	- 50.000	- 100.000	- 50.000	- 50.000
Manutenções, Instalações, obras, reformas, construções	- 25.000	- 27.500	- 28.875	- 30.319	- 31.835
Desenvolvimento e lançamento de novas soluções	- 5.000	- 5.500	- 5.775	- 6.064	- 6.367
Gastos de Marketing, marcas, propaganda e publicidade	- 5.000	- 5.500	- 5.940	- 6.415	- 6.928
Treinamento e capacitação de profissionais	- 2.000	- 2.200	- 2.376	- 2.590	- 2.823
Total	- 45.000	- 352.400	- 308.539	- 456.359	- 457.548



Reinvestimentos					Em Reais
DESCRIÇÃO	2031	2032	2033	2034	2035
Softwares	- 2.553	- 2.680	- 2.814	- 2.955	- 2.955
Máquinas, Trator e Equipamentos (ordenha robotizada)	- 403.050	- 445.000	- 125.000	- 100.000	- 100.000
Energia Fotovoltaica - Solar	- 26.667	- 26.667	- 26.667	- 26.667	- 26.667
Plantel de animais	- 100.000	- 130.000	- 200.000	- 200.000	- 200.000
Manutenções, Instalações, obras, reformas, construções	- 33.426	- 35.098	- 36.853	- 38.695	- 37.958
Desenvolvimento e lançamento de novas soluções	- 6.685	- 7.020	- 7.371	- 7.739	- 7.592
Gastos de Marketing, marcas, propaganda e publicidade	- 7.483	- 8.081	- 8.728	- 9.426	- 9.426
Treinamento e capacitação de profissionais	- 3.077	- 3.354	- 3.656	- 3.985	- 3.985
Total	- 561.821	- 635.029	- 386.320	- 362.645	- 361.761



7.2. Demonstração de Resultados Econômico e Financeiros

 Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial CNPJ: 73.543.034/0001-08 PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2025 Em Reais								
DESCRIÇÃO	Realizado Período de Jan a Jun 25	Julho-25	agosto-25	setembro-25	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	Total 2025
FATURAMENTO TOTAL	785.088,68	180.478,76	306.727,73	316.764,43	331.383,33	333.367,44	343.985,81	2.048.716,84
Receitas brutas com vendas (Produtos)	785.088,68	180.478,76	306.727,73	316.764,43	331.383,33	333.367,44	343.985,81	2.048.716,84
Receitas brutas com vendas (Animais)								
DEDUÇÕES SOBRE AS VENDAS	-2.832,89	-2.832,89	-2.832,89	-2.832,89	-2.832,89	-2.832,89	-2.832,89	-19.830,36
FATURAMENTO LÍQUIDO	782.255,79	179.645,88	303.894,83	303.931,52	318.550,43	328.534,54	341.152,91	2.028.886,48
CUSTOS DOS PRODUTOS FABRICADOS E OU VENDIDOS	-183.217,87	-127.948,28	-137.169,38	-147.723,20	-168.345,80	-172.132,86	-188.195,83	-1.889.379,32
MATÉRIAS E GASTOS GERAIS DE FABRICAÇÃO	-729.908,68	-120.181,61	-128.758,13	-148.325,93	-151.890,83	-184.737,59	-178.893,38	-1.889.832,40
Insumos, matéria primas	-876.426,43	-96.031,87	-105.678,17	-116.245,99	-127.870,59	-143.857,65	-184.723,41	-1.317.873,16
Energia Elétrica	-53.782,08	-8.983,88	-8.983,88	-8.983,88	-8.983,88	-8.983,88	-8.983,88	-127.964,16
Material de Uso, Consumo, Construção	-4.814,88	-802,43	-802,43	-802,43	-802,43	-802,43	-802,43	-9.629,10
Manutenção de Máquinas e Equipamentos	-29.652,19	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-4.942,03	-59.934,36
Locação de Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Parâmetros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Combustível e Lubrificantes	-41.058,73	-8.841,79	-8.841,79	-8.841,79	-8.841,79	-8.841,79	-8.841,79	-82.101,46
Locação de Máquinas	-3.318,78	-580,82	-580,82	-580,82	-580,82	-580,82	-580,82	-7.339,40
Manutenção de Software	-4.643,58	-773,93	-773,93	-773,93	-773,93	-773,93	-773,93	-9.287,16
Conservação e Reformas	-2.518,82	-419,47	-419,47	-419,47	-419,47	-419,47	-419,47	-5.335,64
Deletização	-4.500,00	-782,00	-782,00	-782,00	-782,00	-782,00	-782,00	-9.900,00
MÃO DE OBRA DIRETA	-44.371,61	-7.386,27	-7.386,27	-7.386,27	-7.386,27	-7.386,27	-7.386,27	-88.748,22
Solários e Horas Extras	-21.288,71	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-3.547,79	-42.875,42
Rescisões e Acordos Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13º Salário	-2.018,08	-435,00	-435,00	-435,00	-435,00	-435,00	-435,00	-5.220,00
Férias	-5.848,08	-973,33	-973,33	-973,33	-973,33	-973,33	-973,33	-11.880,00
INSS	-10.718,67	-1.788,85	-1.788,85	-1.788,85	-1.788,85	-1.788,85	-1.788,85	-21.431,34
FOTG	-3.918,23	-663,21	-663,21	-663,21	-663,21	-663,21	-663,21	-7.836,46
LÍQUIDO BRUTO	-123.921,82	-52.108,58	-98.741,45	-96.218,82	-58.123,82	-57.481,88	-54.856,29	-331.589,72
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-84.088,18	-18.686,83	-18.688,83	-18.688,83	-18.688,83	-18.688,83	-18.688,83	-182.190,36
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	-37.218,82	-6.218,82	-6.218,82	-6.218,82	-6.218,82	-6.218,82	-6.218,82	-74.837,84
GEBITA (LÍQUIDA)	-116.621,82	-26.206,73	-34.841,82	-34.218,17	-33.333,77	-31.881,83	-28.656,48	-74.711,52
CUSTO FINANCEIRO (RECEITAS - DESPESAS)	-5.107,47	-881,25	-881,25	-881,25	-881,25	-881,25	-881,25	-93.214,94
Tarfas Bancárias, multas e juros e descontos concedidos	-5.107,47	-881,25	-881,25	-881,25	-881,25	-881,25	-881,25	-93.214,94
Juros Inf. por Desconto de Recebíveis	-	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	-119.528,48	-26.218,48	-35.389,35	-35.688,82	-33.372,55	-38.890,89	-38.393,18	-84.486,58
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL LÍQUIDA	-	1.687,82	2.141,39	2.187,91	2.895,47	1.300,06	1.776,88	11.591,88
IMPOSTO DE RENDA	-	4.430,10	5.548,31	5.665,31	5.895,19	5.303,85	4.955,58	32.204,39
RESULTADO FINAL	-119.528,48	-19.218,21	-28.900,63	-28.485,79	-24.687,87	-32.185,75	-31.490,82	-99.998,91

 Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial CNPJ: 73.143.034/0001-08					
PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035					
Em Reais					
DESCRIÇÃO	Total 2026	Total 2027	Total 2028	Total 2029	Total 2030
FATURAMENTO TOTAL	2.271.854,58	3.034.040,04	3.332.444,04	3.594.241,25	3.839.345,81
Receitas brutas com vendas(Produtos)	2.271.854,58	2.499.040,04	2.746.544,04	2.886.361,25	3.030.710,81
Receitas brutas com vendas(Antenas)		555.000,00	643.500,00	707.880,00	778.635,00
DEDUÇÕES SOBRE AS VENDAS	-28.821,82	-21.692,91	-22.898,88	-24.103,66	-25.309,88
FATURAMENTO LÍQUIDO	2.251.032,77	3.062.177,14	3.389.487,86	3.570.137,39	3.784.036,76
CUSTOS DOS PRODUTOS FABRICADOS E OU VENDIDO	-1.718.867,77	-1.738.358,77	-1.891.844,30	-1.988.503,47	-2.080.348,81
MATERIAIS E GASTOS GERAIS DE FABRICAÇÃO	-1.828.185,85	-1.701.541,74	-1.780.487,88	-1.853.197,00	-1.949.852,32
Insumos, matéria prima	-1.328.595,95	-1.394.984,79	-1.464.734,03	-1.537.970,74	-1.614.669,27
Energia Elétrica	-110.791,08	-114.114,82	-117.538,28	-121.084,41	-124.696,34
Material de Uso, Consumo, Construção	-9.917,87	-10.215,51	-10.621,88	-10.837,84	-11.162,77
Manutenção de Máquinas e Equipamentos	-61.083,51	-62.916,02	-64.603,50	-66.747,60	-68.760,09
Locação de Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Combustível e Lubrificantes	-84.564,50	-87.101,44	-89.714,48	-92.405,92	-95.178,09
Locação de Máquinas	-7.290,58	-7.468,10	-7.692,14	-7.922,91	-8.160,59
Manutenção de Software	-9.585,80	-9.852,77	-10.148,35	-10.452,80	-10.786,39
Conservação e Reformas	-5.184,65	-5.340,19	-5.509,39	-5.685,41	-5.835,37
Devolução	-9.270,09	-9.548,10	-9.834,54	-10.129,58	-10.433,47
MÃO DE OBRA DIRETA	-92.682,72	-96.817,84	-101.156,61	-105.712,48	-110.498,29
Salários e Horas Extras	-45.127,83	-47.835,49	-50.705,82	-53.747,95	-56.972,84
Rescisões e Acordos Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13º Salário	-5.376,60	-5.537,90	-5.704,03	-5.875,16	-6.051,41
Férias	-12.030,40	-12.391,31	-12.793,05	-13.145,04	-13.540,32
INSS	-22.074,28	-22.736,51	-23.418,60	-24.121,16	-24.844,80
FGTS	-8.073,61	-8.315,62	-8.563,30	-8.822,26	-9.090,92
LUCRO BRUTO	532.165,00	1.293.818,36	1.487.643,70	1.611.227,92	1.723.688,15
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-178.304,83	-275.204,14	-302.822,80	-395.835,57	-340.079,14
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	-67.891,82	-112.791,32	-134.077,70	-116.498,40	-138.343,81
EBITDA (LAJDA)	285.968,25	875.822,91	1.080.743,20	1.188.893,95	1.244.265,60
CUSTO FINANCEIRO (RECEITAS - DESPESAS)	-11.344,58	-15.432,52	-16.981,28	-17.992,50	-19.070,49
Tarifas Bancárias, multas e juros e descontos concedidos	-11.344,58	-15.432,52	-16.981,28	-17.992,50	-19.070,49
Juros, lot. por Desconto de Recebíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	274.623,68	860.429,38	1.043.661,91	1.170.911,45	1.225.195,50
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO	- 17.301,29 -	54.206,48 -	93.566,57 -	105.382,21 -	110.267,60 -
IMPOSTO DE RENDA	- 48.059,14 -	150.573,57 -	260.590,45 -	292.729,38 -	306.258,85 -
RESULTADO FINAL	209.263,24	855.643,33	689.514,86	772.602,88	808.629,83



 Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial CNPJ: 73.143.034/0001-09					
PROJEÇÃO DOS RESULTADOS ECONÔMICOS E FINANCEIROS DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035					
Em Reais					
DESCRIÇÃO	Total 2031	Total 2032	Total 2033	Total 2034	Total 2035
FATURAMENTO TOTAL	4.038.744,85	4.283.897,82	3.788.188,45	3.820.838,91	4.040.897,14
Receitas brutas com vendas(Produtos)	3.182.248,36	3.341.250,27	3.408.188,45	3.518.838,91	3.793.397,14
Receitas brutas com vendas(Animais)	856.496,50	942.148,35	380.000,00	302.000,00	247.500,00
DEDUÇÕES SOBRE AS VENDAS	-28.574,30	-27.993,22	-29.286,36	-20.783,30	-32.381,47
FATURAMENTO LÍQUIDO	4.012.170,35	4.255.904,38	3.738.888,37	3.789.873,60	4.008.595,67
CUSTOS DOS PRODUTOS FABRICADOS E OU VENDIDO	-2.156.165,84	-2.256.574,60	-2.361.800,15	-2.472.078,08	-2.616.918,12
MATERIAIS E GASTOS GERAIS DE FABRICAÇÃO	-2.040.845,28	-2.136.778,89	-2.236.488,96	-2.330.910,87	-2.448.385,84
Insumos, matéria primas	-1.695.612,74	-1.780.393,37	-1.869.413,04	-1.962.853,69	-2.061.027,85
Energia Elétrica	-128.437,23	-132.290,35	-136.259,06	-140.348,83	-144.557,24
Material de Uso, Consumo, Construção	-11.497,65	-11.842,58	-12.197,85	-12.563,79	-12.940,71
Manutenção de Máquinas e Equipamentos	-70.812,53	-72.936,91	-75.125,01	-77.378,76	-79.750,13
Locação de Equipamentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ferramentas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Combustível e Lubrificantes	-88.633,44	-100.974,44	-104.003,67	-107.123,78	-110.337,50
Locação de Máquinas	-8.405,41	-8.657,57	-8.917,30	-9.184,92	-9.460,36
Manutenção de Software	-11.089,38	-11.422,06	-11.766,72	-12.117,68	-12.481,19
Conservação e Reformas	-6.010,43	-6.180,74	-6.370,46	-6.567,75	-6.784,79
Dedetização	-10.749,47	-11.058,86	-11.400,93	-11.742,96	-12.095,25
MÃO DE OBRA FIXA	-115.320,37	-120.797,71	-126.342,08	-132.168,01	-138.553,07
Salários e Horas Extras	-60.391,21	-64.014,68	-67.855,96	-71.928,90	-76.242,51
Rescisões e Acordos Trabalhistas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
13º Salário	-6.232,95	-6.419,94	-6.612,54	-6.810,92	-7.023,66
Férias	-13.946,53	-14.364,93	-14.798,87	-15.239,75	-15.699,68
INSS	-25.690,14	-26.357,84	-27.148,58	-27.963,04	-28.855,02
FGTS	-9.359,53	-9.640,32	-9.929,53	-10.227,41	-10.532,22
LUCRO BRUTO	1.856.004,71	1.999.829,79	1.377.087,82	1.317.793,52	1.391.677,56
DESPESAS ADMINISTRATIVAS/COMERCIAIS	-360.581,98	-382.459,89	-291.021,54	-298.603,71	-380.260,71
OUTRAS DESPESAS/RECEITAS OPERACIONAIS	-147.743,76	-166.797,97	-137.880,46	-139.567,94	-147.612,14
EBITDA (LÍQUIDA)	1.347.678,96	1.449.861,93	948.385,82	882.633,87	863.804,69
CUSTO FINANCEIRO (RECEITAS - DESPESAS)	-20.220,22	-21.447,06	-18.842,96	-19.099,91	-20.292,21
Tarifas Bancárias, multas e juros e descontos concedidos	-20.220,22	-21.447,06	-18.842,96	-19.099,91	-20.292,21
Juros, inf. por Desconto de Recebíveis	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DEPRECIAÇÃO E AMORTIZAÇÃO	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
RESULTADO ANTES DO IR E CSLL	1.337.458,73	1.439.414,86	929.542,87	863.533,96	863.602,48
CONTRIBUIÇÃO SOCIAL S/LUCRO	- 119.471,25	- 129.457,34	- 83.658,67	- 77.718,00	- 77.734,22
IMPOSTO DE RENDA	- 331.654,68	- 359.693,72	- 232.955,74	- 215.883,49	- 215.900,62
RESULTADO FINAL	878.122,78	949.353,81	613.488,36	569.932,41	569.977,64

7.3 Quadro Resumo das Dívidas

Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial			
CNPJ: 73.143.034/0001-09			
QUADRO RESUMO DAS DÍVIDAS			
Descrição	Percentual de Deságio	Valor Bruto	Valor Líquido
- CLASSE TRABALHISTA	N/A	24.182,52	24.182,52
- CLASSE GARANTIA REAL	75%	3.655.514,99	913.878,75
- CLASSE QUIROGRAFÁRIOS	75%	4.942.793,92	1.235.698,48
- CLASSE MICRO EMPRESA E DE PEQUENO PORTE	75%	7.886,33	1.971,58
Total		8.630.377,76	2.175.731,33
Administrador Judicial (Previsão)		5,00%	431.518,89
- 05 parcelas de R\$ 4.000,00 a partir de agosto de 2025			24.000,00
- 06 parcelas de R\$ 8.000,00 a partir de fevereiro de 2026			48.000,00
- Saldo em 24 parcelas mensais			14.979,95



7.4 Fluxo de Caixa

 Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial CNPJ: 73.143.834/0001-09 FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2025 Em Reais							
DESCRIÇÃO	julho-25	agosto-25	setembro-25	outubro-25	novembro-25	dezembro-25	Total 2025
RECURSOS PROVENIENTES DA OPERAÇÃO	19.316	25.901	25.486	24.666	23.366	21.491	149.227
RECURSO ADVINDO VENDA UPE OU DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL ENTRADAS	19.316	25.901	25.486	24.666	23.366	21.491	149.227
SAÍDAS							
ADMINISTRADORA JUDICIAL	-	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-4.000	-20.000
REINVESTIMENTOS	-	7.666	7.666	9.000	9.000	10.666	40.000
CREDORES TRIBUTÁRIOS (MODALIDADE PARCELAMENTO EMP. EM R.)	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES TRABALHISTAS	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES MIORE EMPRESA E/OU DE PEQUENO PORTE DESAÍO 75%	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS DESAÍO 75%	-	-	-	-	-	-	-
CREDORES COM GARANTIAS DESAÍO 75%	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL SAÍDAS	-	-11.999	-11.999	-13.000	-13.000	-14.500	-63.500
SALDO ANTERIOR	-	19.316	25.717	47.713	59.381	89.736	0
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	19.316	14.401	13.966	11.666	10.366	6.991	76.727
SALDO ATUAL	19.316	13.717	47.713	59.381	89.736	76.727	76.727



 Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial CNPJ: 73.143.034/0001-08					
FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035					
Em Reais					
DESCRIÇÃO	2026	2027	2028	2029	2030
RECURSOS PROVENIENTES DA OPERAÇÃO	209.263	555.640	589.018	772.903	608.623
RECURSO ADVINDO VENDA UPI E OU DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-
TOTAL ENTRADAS	209.263	555.640	589.018	772.903	608.623
SAÍDAS					
ADMINISTRADORA JUDICIAL	-164.820	-179.769	-99.540	-	-
REINVESTIMENTOS	-48.000	-352.400	-308.808	-498.388	-487.548
CREDORES TRIBUTÁRIOS (MODALIDADE PARCELAMENTO EMP EM R.	-48.872	-74.048	-86.484	-86.484	-86.484
CREDORES TRABALHISTAS	-	-	-34.180	-	-
CREDORES MICRO EMPRESA EXOU DE PEQUENO PORTE DESÁGIO 15%	-	-	-1.972	-	-
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS DESÁGIO 75%	-	-	-123.576	-123.576	-123.576
CREDORES COM GARANTIAS DESÁGIO 15%	-	-	-91.388	-91.388	-91.388
TOTAL SAÍDAS	-258.891	-606.288	-715.875	-789.881	-778.960
SALDO ANTERIOR	76.727	27.299	76.732	50.672	53.673
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	-49.428	49.423	-35.060	3.000	37.439
SALDO ATUAL	27.289	76.732	50.672	53.673	91.313



 Grupo MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial CNPJ: 73.143.834/0001-08					
FLUXO DE CAIXA PROJETADO DO PERÍODO JULHO/2025 À DEZEMBRO/2035					
Em Reais					
DESCRIÇÃO	2031	2032	2033	2034	2035
RECURSOS PROVENIENTES DA OPERAÇÃO	876.123	949.354	813.499	888.932	868.932
RECURSO ADVINDO VENDA URF E OU DE IMÓVEIS	-	-	-	-	-
TOTAL ENTRADAS	876.123	949.354	813.499	888.932	868.932
SAÍDAS					
ADMINISTRADORA JUDICIAL	-	-	-	-	-
REINVESTIMENTOS	- 241.821	- 635.028	- 386.320	- 362.945	- 351.791
CREDORES TRIBUTÁRIOS (VOCALIDADE PARCELAMENTO EMP EM R)	- 90.484	- 100.212	-	-	-
CREDORES TRABALHISTAS	-	-	-	-	-
CREDORES MICRO EMPRESA E/OU DE PEQUENO PORTE DESÁGIO 75%	-	-	-	-	-
CREDORES QUIROGRAFÁRIOS DESÁGIO 75%	- 123.570	- 123.570	- 123.570	- 123.570	- 123.570
CREDORES COM GARANTIAS DESÁGIO 75%	- 91.388	- 91.388	- 91.388	- 91.388	- 91.388
TOTAL SAÍDAS	- 475.283	- 850.198	- 601.278	- 577.603	- 558.719
SALDO ANTERIOR	91.313	92.173	91.328	103.548	103.548
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	880	- 845	12.223	- 7.873	- 8.786
SALDO ATUAL	92.173	91.328	103.548	95.677	86.762



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)" -	
CNPJ: 73.143.034/0001-09, CNPJ 38.048.193/0001-23 e CNPJ 53.013.521/0001-40	
Data base de 11.08.2025	
Valores em reais	
BENS	
Disponibilidades	50.819
Clientes	146.440
Impostos a recuperar	40.960
Estoques	968
	239.187
ATIVOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS	
Investimentos	16.283
Imóveis, Edificações e Construções conforme laudos técnicos	36.417.659
Máquinas e Equipamentos	1.691.700
Veículos	280.529
Computadores e Periféricos	2.894
Semoventes	3.167.600
Móveis e Utensílios	5.895
Marca:	293.462
	41.876.022
	
Total de Bens e Ativos	42.115.209
ANTONIO MARCO MATEUS GONCALVES BRIZIDA:82323941615	
Assinado de forma digital por ANTONIO MARCO MATEUS GONCALVES BRIZIDA:82323941615 Dados: 2025.08.11 08:41:10 -03'00'	
Antonio M. M. G. Brizida Contador CRC - MG 064189/3	



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"
CNPJ: 73.143.034/0001-09, CNPJ 38.048.193/0001-23 e CNPJ 53.013.521/0001-40

Bens Tangíveis - Ativo ImobilizadoData Base 11.08.2025

RESUMO		
Descrição		Vir.Total
IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES		36.417.659,24
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		1.691.700,00
VEÍCULOS		280.529,14
COMPUTADORES E PERIFÉRICOS		2.894,00
SEMOVENTES		3.167.600,00
MÓVEIS E UTENSÍLIOS		5.894,50
Total		41.566.276,88

Bens Intangíveis - Ativo IntangívelData Base 11.08.2025

MARCA COMERCIAL		
Descrição		Vir.Total
 		293.462,25
Total		293.462,25

Bens Intangíveis - Ativo InvestimentoData Base 11.08.2025

INVESTIMENTOS		
Descrição		Vir.Total
CONSÓRCIOS		16.282,56
Total		16.282,56



LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO GRUPO MARVIN PRODUTOS
AGROPECUÁRIOS LTDA:

Imóveis com benfeitorias:

- (A) - Um imóvel constituído por 07 (sete) matrículas interligadas entre si que perfazem uma área aproximada de 554,80 ha, sendo a propriedade fechada, estando a 7 KM's da Rodovia BR 267, com a estrada terminando na propriedade, não tendo acesso para outras propriedades.
- (B) - Um imóvel constituído por área de 189,50 ha, que interliga com a área de 554,80 ha perfazendo uma área total de 744,30 ha, sendo 157,47 ha de Reserva Legal, 476 ha de Pastagem e 80 ha de Áreas de Plantio.

GRUPO ECONÓMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)*

Bens Tangíveis - Ativo imobilizado Data Base 11.08.2025

IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
(A) - Um imóvel constituído por 07 (sete) matrículas interligadas entre si que perfazem uma área aproximada de 554,80 ha, sendo a propriedade fechada, estando a 7 KM's da Rodovia BR 267, com a estrada terminando na propriedade, não tendo acesso para outras propriedades com galpão para armazenar insumos - 900 m2, galpão tipo Free-Stall - 900 m2, galpão oficina, galpão de garagem para tratores e implementos, 02 casa sede, casas para funcionários, área de bezerreiro tipo Argentino para bezerras, galpão de laticínio e curral com brete e balança para gado.	1	25.810.000,00	25.810.000,00
(B) - Um imóvel constituído por área de 189,50 ha, que interliga com a área de 554,80 ha perfazendo uma área total de 744,30 ha, sendo 157,47 ha de Reserva Legal, 476 ha de Pastagem e 80 ha de Áreas de Plantio, com fábrica de ração, 07 galpões para criação de suínos, casas para funcionários.	1	10.607.659,24	10.607.659,24
Total	2		36.417.659,24



Imóvel (A):

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

Situado em zona rural do município de Juiz de
Fora, região conhecida por fazenda Santa Maria

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL

O presente parecer tem como objetivo descrever e registrar o estado atual de conservação e funcionalidade das benfeitorias vistoriadas no imóvel situado no endereço indicado neste relatório. Além disso, visa avaliar sua condição, identificando fatores adequados para a determinação do valor de avaliação do imóvel rural.

Este documento foi solicitado pelo proprietário do imóvel, identificado como Marcus Vinicius Borges de Carvalho.

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma visita técnica acompanhada pelo proprietário, durante a qual foram feitas inspeções visuais em todas as benfeitorias da propriedade. O objetivo da visita foi observar os elementos necessários para fundamentar este relatório.

O documento foi elaborado pelo corretor de imóveis Carlos Alberto Aarestrup Netto, especialista em imóveis rurais, devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores Imobiliários (CRECI-MG), sob o número 52188.

Consideraram-se, para a elaboração desta avaliação, aspectos relevantes como: a visita técnica ao local, análise das benfeitorias construtivas, inspeção visual detalhada e entrevista com o proprietário para identificar a funcionalidade das edificações avaliadas.

1 - ASPECTOS GERAIS

1.1 - Data da vistoria e coleta de informações



Para reconhecimento da região, caracterização e diagnóstico das benfeitorias encontradas, foi realizada uma visita técnica no dia 08 de agosto de 2025 às 08:00 horas (horário de Brasília), procedida de entrevista com o proprietário, análises visuais e registros fotográficos.

1.2 - Identificação do imóvel

- Tipo: imóvel rural.
- Localização: Situado em zona rural do município de Juiz de Fora, região conhecida por Fazenda Santa Maria, a uma distância de 22,0 km partindo do Trevo de acesso à BR-040, sendo 17,0 km pela BR-267 sentido Valadares/Lima Duarte.

2- AVALIAÇÃO DESCRITIVA DE IMÓVEL RURAL

Imóvel: Conjunto de propriedades rurais com área total aproximada de 553 hectares, divididos em 7 escrituras distintas determinadas pelos números 21205, 75602, 1557, 1558, 1559, 1560, 2107.

Localização: Município de Juiz de Fora, distrito de Rosário.

2.1- Estrutura Física e Benfeitorias

O conjunto apresenta um expressivo conjunto de estruturas, voltadas principalmente à pecuária leiteira intensiva, beneficiamento de leite, apoio à produção agrícola e suporte administrativo. Conta com aproximadamente 5.000 m² de áreas construídas em estruturas metálicas e aproximadamente 3.500 m² de áreas construídas em alvenaria.

A propriedade possui um grande histórico de comercialização de leite, sendo hoje reconhecida na região por seu renomado nome pela qualidade do leite produzido, agregando valor e prestígio ao imóvel.

2.2 Residências

- Duas casas-sedes em excelente estado de conservação.
- Quatorze casas para funcionários.

2.3 Estruturas para Pecuária Leiteira

- Dois free stalls de 900 m² cada para gado leiteiro, operando com três ordenhas diárias.



- Maternidade para bovinos.
- Ordenhadeira com capacidade para 8 vacas (configuração 4 x 4).
- Churumeira para manejo de resíduos.

2.4 Laticínio

- Laticínio em pleno funcionamento

O laticínio da propriedade representa um dos maiores diferenciais do empreendimento. Com histórico consolidado de operação e reputação reconhecida em toda a região, ele é responsável por agregar credibilidade, valor de marca e rentabilidade imediata ao negócio. Sua estrutura funcional, somada ao almoxarifado próprio, permite uma gestão organizada e eficiente de toda a cadeia produtiva de leite, desde a ordenha até o beneficiamento final. O reconhecimento pela qualidade dos produtos processados fortalece a posição da fazenda no mercado e uma operação ativa, com potencial de ampliação da produção e expansão comercial.

2.5 Estruturas de Apoio à Produção e Administração

- Galpões para armazenamento de insumos.
- Escritório de dois pavimentos.
- Oficina mecânica.
- Lavadores para maquinário, caminhões e veículos leves.
- Refeitório para funcionários.
- Escola no interior da propriedade.
- Almoxarifado geral da fazenda.
- Galpão-garagem para máquinas.
- Serralheria.
- Paiol para grãos e insumos, entre outros.

2.6 Estruturas para Pecuária de Corte com vasta área de pastagem

- Curral de corte equipado com brete, balança e tronco, com estrutura coberta.



- Várias trincheiras para silagem.

2.8 Recursos Hídricos

- Oito açudes.
- Dezenas de nascentes por gravidade espalhadas pela propriedade.

2.9 Áreas Agrícolas e Pastagens

- Aproximadamente 50 hectares de baixadas agricultáveis, aptas para plantio durante todo o ano, utilizados principalmente para alimentação das vacas leiteiras.
- Ampla área de pastagem, atualmente utilizada também para gado de corte e recria, agregando valor à atividade agropecuária da propriedade.

3.0- PRECIFICAÇÃO

3.1 Valor Mercadológico: R\$ 25.810.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e dez mil reais), conforme avaliação do corretor especializado em áreas rurais, com ampla experiência no segmento.

SEDE 01:









ESTRUTURAS:



















































Considerações Finais:

A fazenda avaliada reúne um conjunto raro e estratégico de atributos que a colocam entre as propriedades rurais de maior potencial na região de Juiz de Fora, distrito de Rosário. Sua infraestrutura consolidada, associada à excelente logística de acesso e à abundância de recursos naturais, oferece múltiplas possibilidades de exploração econômica.

O destaque absoluto está na pecuária leiteira de alta performance, já estruturada com instalações modernas e capacidade de manejo intensivo, apta a ampliar significativamente a produção com investimentos pontuais. A tradição e o reconhecimento da marca associada à qualidade do leite produzido reforçam ainda mais seu valor comercial e competitivo no mercado. Somando-se a isso, o laticínio (item 2.4) em pleno funcionamento se apresenta como um diferencial competitivo de grande relevância: trata-se de uma estrutura sólida, com histórico consolidado de operação, reconhecida na região pela qualidade e confiabilidade dos produtos processados.

Além disso, a propriedade dispõe de aproximadamente 50 hectares de áreas agricultáveis, de alta fertilidade e com disponibilidade hídrica, permitindo o cultivo diversificado durante todo o ano, seja para produção de grãos, silagem ou outras culturas estratégicas. Essa integração entre lavoura e pecuária fortalece a autossuficiência alimentar do rebanho, reduz custos e potencializa a rentabilidade.

O valor precificado de R\$ 25.810.000,00 se mostra plenamente condizente com a realidade do mercado, especialmente considerando o altíssimo padrão construtivo das benfeitorias, a qualidade das instalações e o fato de a fazenda estar em plena atividade produtiva.

A presença de áreas de pastagens amplas, infraestrutura completa para pecuária de corte, açudes, nascentes e variadas benfeitorias de apoio tornam a fazenda propriedade singular.

Trata-se, portanto, de um imóvel rural com aptidões múltiplas, alta liquidez no mercado e perspectivas concretas de valorização e expansão das atividades agropecuárias.



CARLOS ALBERTO AARESTRUP NETTO

CRECI: 52188

Juiz de Fora, 9 de Agosto de 2025.

Imóvel (B):





PARECER TÉCNICO JUDICIAL

ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL
LTP CA – 0002/24

SOLICITANTE: Marcos Vinicius Borges de Carvalho
LOCALIDADE: Juiz de Fora – Minas Gerais
ENDEREÇO: Fazenda Santa Maria
BAIRRO: Rosário
DATA BASE: agosto/2024





SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO	7
2 - ASPECTOS GERAIS	8
2.1 - DATA DA VISTORIA E COLETA DE INFORMAÇÕES	8
2.2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	8
2.3 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS VISTORIADAS	9
3 - OBJETIVO, METODOLOGIA E TERMOS UTILIZADOS	10
4 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DAS BENFEITORIAS	11
4.1 - FÁBRICA DE RAÇÃO	11
4.1.1 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo A	13
4.1.2 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo B	13
4.2 - ESCRITÓRIO	14
4.2.1 - Escritório – depreciação pelo método do anexo A	18
4.2.2 - Escritório – depreciação pelo método do anexo B	18
4.3 - 4 CASAS	18
4.3.1 - Casas – depreciação pelo método do anexo A	21
4.3.2 - 4 casas – depreciação pelo método do anexo B	21
4.4 - REPRODUTORES	21
4.4.1 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo A	23
4.4.2 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo B	23
4.5 - GESTAÇÃO E COBRICÇÃO	24
4.5.1 - Gestação e cobrição– depreciação pelo método do anexo A	26
4.5.2 - Gestação e cobrição – depreciação pelo método do anexo B	27
4.6 - MATERNIDADE, CRECHE E RECRIAÇÃO	27





4.6.1 - Maternidade, creche e recriação – depreciação pelo método do anexo A29

4.6.2 - Maternidade, creche e recriação – depreciação pelo método do anexo B29

4.7 - TERMINAÇÃO E ENGORDA 1 & 230

4.7.1 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo A 32

4.7.2 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo B32

4.8 - TABELA RESUMO – COMPARAÇÃO DOS FATORES DE DEPRECIAÇÃO33

5 - PONDERAÇÕES A RESPEITO DO LAUDO PERICIAL34

5.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E SUA APLICAÇÃO34

5.2 - DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS36

5.2.1 - Falta de referência para o CUB utilizado37

5.2.2 - Inconsistências no cálculo do Custo de Reedição das benfeitorias não reprodutivas.....37

5.2.3 - Inconsistências no cálculo dos fatores de depreciação física e funcional38

6 - RESULTADOS E APLICAÇÃO DAS CORREÇÕES42

6.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – FUNÇÃO ESTIMATIVA.....42

6.2 - CORREÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS43

6.2.1 - Indicação de referências para CUB43

6.2.2 - Adoção de um BDI para cálculo correto do Custo de Reprodução _43

6.2.3 - Adoção dos correta dos fatores de depreciação44

 (31) 99885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto. 401

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br

2



6.2.4 - Cálculo corrigido do Custo de reedição e do Custo de reprodução das benfeitorias não-reprodutivas.....	45
6.3 - CORREÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL	46
6.4 - CORREÇÃO DOS VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	48
7 - ELABORAÇÃO DE QUESITOS SUPLEMENTARES	49
8 - CONCLUSÃO.....	51
9 - ENCERRAMENTO	52
10 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS E BIBLIOGRÁFICAS	53
ANEXO A - DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL - MÉTODO ADAPTADO DE MAGOSSÍ (1983)	54
ANEXO B - DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL - MÉTODO ROSS-HEIDECKE ADAPTADO.....	56
ANEXO C - TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS - SUNDUCON-MG - REFERÊNCIA JUNHO 2024	61
ANEXO D - TABELA DO ACÓRDÃO 2369/2011 DO TCU PARA ADOÇÃO DE BDI	62

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa ilustrativo dos limites do imóvel informado pelo proprietário (matrícula 469). Fonte: do laudo do Perito Judicial.....	9
Figura 2 - Vista externa da fábrica de ração. Fonte: Do autor.....	12
Figura 3 - Vista interna da fábrica de ração. Fonte: DO autor.....	13
Figura 4 - Vista interna da galpão. Fonte: Do autor.	13
Figura 5 - Vista externa do escritório. Fonte: Do autor.	14
Figura 6 -Vista interna do vestiário do escritório. Fonte: Do autor.	15
Figura 7 - Vista de um dos banheiros do escritório. Fonte: Do autor.....	15
Figura 8 - Vista da sala de descontaminação corporal. Fonte: Do autor. _	16

Figura 9 - Salão de reuniões do escritório. Fonte: Do autor.	16
Figura 10 - Copa do escritório. Fonte: Do autor.	17
Figura 11 - Cobertura em telha cerâmica - escritório. Fonte: Do autor.	17
Figura 12 - Identificação de 2 das 4 casas. Fonte: Do autor	19
Figura 13 - Entrada de uma das casas. Fonte: Do autor.	19
Figura 14 - Fachada principal de uma das casa. Fonte: Do autor.	19
Figura 15 - Identificação do estado de conservação das casas. Fonte: Do autor.	20
Figura 16 - Interior de uma das casas. fonte: DO autor.	20
Figura 17 - Fachada do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.	22
Figura 18 - Lateral do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.	22
Figura 19 - Interior do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.	23
Figura 20 - Gestação e cobrição. Fonte: Do autor.	24
Figura 21 - Identificação do interior do galpão - gestação e cobrição. Fonte: Do autor.	25
Figura 22 - Vista lateral do galpão - Gestação e cobrição. Fonte: Do autor.	25
Figura 23 - Galpão de gestação. Fonte: Do autor	26
Figura 24 - Galpão de cobrição. Fonte: Do autor.	26
Figura 25 - Fachada - galpão de creche. Fonte: Do autor.	28
Figura 26 - Vista lateral - galpão de creche. Fonte: Do autor.	28
Figura 27 - Estado de conservação - creche. fonte: Do autor.	28
Figura 28 - Fachada - engorda. Fonte: Do autor.	30
Figura 29 - Estrutura de telhado e cobertura - engorda. Fonte: Do autor.	30
Figura 30 - Estrutura interna - engorda. Fonte: Do autor.	31
Figura 31 - Piso e separadores - engorda. Fonte: Do autor.	32



Figura 32 - Tabela com fatores de depreciação calculados pelos métodos dos anexos A & B. Fonte: Do autor. _____ 33

Figura 33 - Modelo adotado para variável dependente. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 35

Figura 34 - Valores adotados para as variáveis independentes do avaliando. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 35

Figura 35 - Breve descrição das variáveis. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 36

Figura 36 - Tabela de cálculo das benfeitorias não reprodutivas. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 37

Figura 37 - Representação dos fatores de depreciação utilizados pelo perito judicial. Fonte: Do autor. _____ 40

Figura 38 - Tabela do fator de depreciação física e funcional. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 41

Figura 39 - Tabela dos fatores de depreciação física de Magossi (1983). Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 41

Figura 40 - Fatores de depreciação física e funcional corrigidos- método do ANEXO A. Fonte: Do autor. _____ 45

Figura 41 - Avaliação das benfeitorias não-reprodutivas corrigido. Fonte: Do autor. _____ 46

Figura 42 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 47

Figura 43 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel (corrigido). Fonte: Do autor. _____ 48

Figura 44 - Valores de liquidação forçada para os prazos de 1, 2 e 3 anos (corrigido). Fonte: Do autor _____ 49

Figura 45 - Fatores de depreciação física – Magossi (1983). Fonte: Lima (2021) _____ 54





Figura 46 - Fatores de depreciação física detalhados – Lima (2011). Fonte: Adaptado de Magossi (1983) _____ 54

Figura 47 - Fatores de depreciação física e funcional adaptado – Lima (2011). Fonte: Adaptado de Magossi (1983) _____ 55

Figura 48 - Condições de funcionalidade de uma benfeitoria. Fonte: LIMA (2011) _____ 56

Figura 49 - Tabela 1 – Método de Ross-Heidecke adaptado. Fonte: LIMA(2011)._____ 57

Figura 50- QUADRO A - Classificação em estados de conservação. Fonte: LIMA (2011) _____ 58

Figura 51 - QUADRO A - Classificação em estados de conservação. Fonte: LIMA (2011) _____ 59

Figura 52 - Tabela para encontrar o valor de K – Ross/Heidecke. Fonte: LIMA (2011) _____ 60

(32) 98885-3844

@enghellionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22. Apto 403

www.enghellionovaes.com.br

6



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

1 - INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico pericial tem o objetivo de descrever e registrar a situação atual do estado de conservação e funcionalidade das benfeitorias vistoriadas presentes no imóvel situado no endereço mencionado neste relatório, avaliando sua condição e determinando fatores adequados de depreciação física e funcional para correção do cálculo do seu custo de reprodução e, também, do valor de avaliação do imóvel rural, gerando algumas observações técnicas a respeito do Laudo Pericial desenvolvido para o processo de N° 006024-45.2018.8.13.0145, pertencente à 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA, cujo exequente é o(a) BANCO BRADESCO S.A, e executados são MARCUS VINICIUS BORGES DE CARVALHO E MARCIA CRISTINA DO CARMO.

Este documento foi solicitado pelo proprietário do imóvel, que pode ser identificado por Marcus Vinicius Borges de Carvalho, inscrito no RG de N° SP-23.463.000.

Para auxiliar a escrita deste, foi realizada uma visita técnica acompanhada pelo proprietário, e na ocasião foram realizadas inspeções visuais em todas as benfeitorias do imóvel em questão. A visita teve a finalidade observar as evidências que embasariam a elaboração deste documento.

Este documento foi elaborado pelo engenheiro civil Hélio Alcântara Novaes, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA- MG), sob o número de registro 312.944/D em parceria com o corretor de imóveis Helbert Augusto Ferreira, registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG) sob o número de registro 42.709.

Dentro do contexto descrito, foram levadas em conta as questões pertinentes para a elaboração deste laudo, sendo elas: visita ao local, análise das benfeitorias construtivas, realização de inspeção visual, bem



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

7



@enghellonovaes



www.enghellonovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

como uma entrevista com o proprietário a fim de identificar a funcionalidade das edificações analisadas. Além disso, foi realizada a revisão completa do laudo elaborado pelo perito judicial Geraldo Magela da Silva Garcia, engenheiro agrônomo registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA- MG), sob o número de registro 210.229/D, a fim de que fossem realizados apontamentos e elaborados quesitos técnicos suplementares.

2 - ASPECTOS GERAIS

2.1 - Data da vistoria e coleta de informações

Para reconhecimento da região, caracterização e diagnóstico das benfeitorias encontradas, foi realizada uma visita técnica no dia 05 de agosto de 2024 às 08:30 horas (horário de Brasília), procedida de entrevista com o proprietário, análises visuais e registros fotográficos.

2.2 - Identificação do imóvel

- **Tipo:** Imóvel rural.
- **Localização:** Situado em zona rural do município de Juiz de Fora, região conhecida por fazenda Santa Maria, a uma distância de 22,0 km partindo do Trevo de acesso a BR-040 (Bahamas), sendo 17,0 km pela BR-267 (Rod. Vital Brasil) sentido Valadares/Lima Duarte e 5,0 km por estrada não pavimentada até a Fazenda Santa Maria.

 (32) 98885-3844

 @enghelionovaes

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 www.enghelionovaes.com.br

8





3 - OBJETIVO, METODOLOGIA E TERMOS UTILIZADOS

Este Parecer Técnico possui o objetivo de reavaliar o estado de conservação e a funcionalidade das benfeitorias descritas na seção **6.2 – CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES** do Laudo Pericial, através da comparação de dados fotográficos e inspeção visual, com as devidas classificações das tabelas de métodos que visam determinar coeficientes de depreciação física e funcional referenciados em bibliografia consagrada na área de avaliação de propriedades rurais.

Desta forma serão utilizadas as tabelas encontradas no livro intitulado **AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS: MANUAL BÁSICO – A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES RURAIS APLICADAS À FAZENDAS** (LIMA, 2011), cujos procedimentos de utilização estarão descritos nos anexos A e B deste trabalho.

De maneira complementar, serão utilizados os seguintes termos encontrados na norma brasileira regulamentar **ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais**, para facilitação do entendimento do laudo, sendo eles:

- **Custo de reedição:** custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;
- **Depreciação:** perda do valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionados por decrepitude, deterioração, mutilação e/ou obsolescência;
- **Custo de reprodução:** custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação;
- **Decrepitude:** desgaste de suas partes constitutivas, em consequência do seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção;



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

- **Deterioração:** desgaste dos seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados;
- **Mutilação:** retirada de componentes em razão de uso ou manutenção inadequados;
- **Obsolescência:** superação tecnológica ou funcional.

4 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias vistoriadas serão apresentadas segundo registros fotográficos realizados *in-loco* e serão classificadas de acordo com os termos encontrados nas tabelas dos ANEXOS A e B deste parecer, a fim de que seja construída uma tabela com a identificação dos seus respectivos fatores de depreciação apropriados pelos dois distintos métodos e seja feita uma comparação a respeito de qual fator considerar face a sofisticação e a precisão de cada método.

4.1 - FÁBRICA DE RAÇÃO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 2 a 4, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.

(32) 98885-3844

@enghellionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 2 - Vista externa da fábrica de ração. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

12

@enghelionovaes

www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 3 - Vista interna da fábrica de ração. Fonte: DO autor.



Figura 4 - Vista interna da galpão. Fonte: Do autor.

4.1.1 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo A

- Estado de conservação = Bom
- Funcionalidade = Adequada
- Fator de depreciação = 0,80

4.1.2 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpões
- Padrão: Médio
- Vida referencial (I_r) em anos = 80
- Valor Residual R (%) = 20%



(32) 96885-3844



@enghelionovaes



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403



www.enghelionovaes.com.br

13





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

➤ Estado da edificação = "d" – Entre regular e necessitando de reparos simples

➤ Idade da edificação (Ie) = 30 anos

➤ $(Ie/Ir) \times 100 = (30/80) \times 100 = 37,5$

➤ $K = 0,678$

➤ FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,678 \times (1 - 0,2) = 0,75$

4.2 - ESCRITÓRIO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 5 a 11, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



Figura 5 - Vista externa do escritório. Fonte: Do autor.

(32) 98885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

14

@enghelionovaes

www.enghelionovaes.com.br



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 6 -Vista interna do vestiário do escritório. Fonte: Do autor.



Figura 7 - Vista de um dos banheiros do escritório. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 21. Apto 403

15



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 8 - Vista da sala de descontaminação corporal. Fonte: Do autor.



Figura 9 - Salão de reuniões do escritório. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

16



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 10 - Copa do escritório. Fonte: Do autor.



Figura 11 - Cobertura em telha cerâmica - escritório. Fonte: Do autor.

(32) 98865-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

17

@enghellionovaes

www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.2.1 - Escritório - depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Regular
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,45

4.2.2 - Escritório - depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Escritório
- Padrão: Simples
- Vida referencial (Ir) em anos = 70
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "e" – Necessitando de reparos simples
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/70) \times 100 = 42,85$
- K = 0,678
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,559 \times (1 - 0,2) = 0,64$

4.3 - 4 CASAS

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 12 a 16, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

18



@enghellionovaes



www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 12 - Identificação de 2 das 4 casas. Fonte: Do autor.



Figura 13 - Entrada de uma das casas. Fonte: Do autor.



Figura 14 - Fachada principal de uma das casa. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R: Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

19



@enghellionovaes



www.enghellionovaes.com.br





Figura 15 - Identificação do estado de conservação das casas. Fonte: Do autor.



Figura 16 - Interior de uma das casas. fonte: DO autor.



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.3.1 - Casas – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Precário
- Funcionalidade = Adequada
- Fator de depreciação = 0,40

4.3.2 - 4 casas – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Residencial
- Tipo: Casa
- Padrão: Proletário
- Vida referencial (lr) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "f" – Necessitando de reparos importantes
- Idade da edificação (le) = 30 anos
- $(le/lr) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,418$
- $FOC \text{ (Fator de depreciação)} = 0,20 + 0,418 \times (1 - 0,2) = 0,53$

4.4 - REPRODUTORES

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 17 a 19, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 17 - Fachada do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.



Figura 18 - Lateral do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



@enghelionovaes



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403



www.enghelionovaes.com.br

22





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 19 - Interior do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.

4.4.1 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Regular
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,45

4.4.2 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (Ir) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "g" – Necessitando de reparos importantes



(31) 39885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

23



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

- Idade da edificação (I_e) = 30 anos
- $(I_e/I_r) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,296$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,44$

4.5 - GESTAÇÃO E COBRIZAÇÃO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 20 a 24, as benfeitorias apresentam as características descritas em seus subitens apropriados. Foram consideradas as mesmas condições de conservação e funcionalidade para as benfeitorias distintas em razão da sua grande semelhança.



Figura 20 – Gestação e cobrição. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares da Souza, 22, Apto 403

24



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 21 - Identificação do interior do galpão - gestação e cobertura. Fonte: Do autor.



Figura 22 - Vista lateral do galpão - Gestação e cobertura. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto. 403

25



@enghellonovaes



www.enghellonovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 23 - Galpão de gestação. Fonte: Do autor



Figura 24 - Galpão de cobrição. Fonte: Do autor.

4.5.1 - Gestação e cobrição- depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Precário
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,30

(32) 98885-3844

@enghelionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

www.enghelionovaes.com.br

26



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.5.2 - Geração e cobertura – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (lr) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "g" – Necessitando de reparos importantes
- Idade da edificação (le) = 30 anos
- $(le/lr) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,296$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,44$

4.6 - MATERNIDADE, CRECHE E RECRIAÇÃO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 25 a 27, as benfeitorias apresentam as características descritas em seus subitens apropriados. Foram consideradas as mesmas condições de conservação e funcionalidade para as benfeitorias distintas em razão da sua grande semelhança.

(31) 98885-3844

@enghelionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

www.enghelionovaes.com.br

27



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 25 - Fachada - galpão de creche. Fonte: Do autor.



Figura 26 - Vista lateral - galpão de creche. Fonte: Do autor.



Figura 27 - Estado de conservação - creche. fonte: Do autor.



(32) 98883-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

28



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.6.1 - Maternidade, creche e recriação – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Precário
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,30

4.6.2 - Maternidade, creche e recriação – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (Ir) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "g" – Necessitando de reparos importantes
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,296$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,44$

(32) 96885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 72, Apto 403

29

@enghelionovaes

www.enghelionovaes.com.br



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.7 - TERMINAÇÃO E ENGORDA 1 & 2

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 28 a 31, as benfeitorias apresentam as características descritas em seus subitens apropriados. Foram consideradas as mesmas condições de conservação e funcionalidade para as benfeitorias distintas em razão da sua grande semelhança.



Figura 28 - Fachada - engorda. Fonte: Do autor.



Figura 29 - Estrutura de telhado e cobertura - engorda. Fonte: Do autor.

(32) 98885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

30

@enghelionovaes

www.enghelionovaes.com.br



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 30 - Estrutura interna - engorda. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844

@enghellionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Aptº 403

www.enghellionovaes.com.br

31



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 31 - Piso e separadores - engorda. Fonte: Do autor.

4.7.1 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Regular
- Funcionalidade = Adequada
- Fator de depreciação = 0,60

4.7.2 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (Ir) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "e" – Necessitando de reparos simples
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,512$
- $FOC \text{ (Fator de depreciação)} = 0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,61$



(31) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

32



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br

100





4.8 - TABELA RESUMO – COMPARAÇÃO DOS FATORES DE DEPRECIAÇÃO

Para fim de comparação em relação aos fatores de depreciação devidamente apropriados pelos métodos de tabela descritos nos ANEXOS A e B, de forma que seja verificado se foram adotados estados de conservação e de funcionalidades condizentes com a realidade das benfeitorias, tem-se a seguinte tabela da Figura 32.

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL APROPRIADOS PELOS MÉTODOS DOS ANEXOS A & B		
DESCRIÇÃO	Fd - ANEXO A	Fd - ANEXO B
FÁBRICA DE RAÇÃO	0,80	0,75
ESCRITÓRIO	0,45	0,64
4 CASAS	0,40	0,53
REPRODUTORES	0,45	0,44
GESTÃO E COBRANÇA	0,30	0,44
MATERNIDADE	0,30	0,44
CRECHE	0,30	0,44
RECREAÇÃO	0,30	0,44
TERMINAÇÃO/ENGORDA 1	0,60	0,61
TERMINAÇÃO/ENGORDA 2	0,60	0,61

Figura 32 - Tabela com fatores de depreciação calculados pelos métodos dos anexos A & B. Fonte: Do autor.

Desta forma, é possível concluir que ambos os métodos utilizados para estimar os fatores de depreciação apresentam resultados muito próximos e razoáveis, indicando que as considerações a respeito do estado de conservação e funcionalidade das diferentes benfeitorias analisadas foi correto. Logo, para que haja respaldo técnico na revisão do Laudo de Avaliação Pericial, serão utilizados os fatores de depreciação encontrados pelo método do ANEXO A - DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL – MÉTODO ADAPTADO DE MAGOSSÍ (1983).

 (31) 98885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 33

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

5 - PONDERAÇÕES A RESPEITO DO LAUDO PERICIAL

As ponderações realizadas nesta seção são fruto da observação de algumas inconsistências encontradas no Laudo Técnico Pericial, que influenciam de maneira direta o Valor de Avaliação do Imóvel, e que servirão como base para elaboração dos quesitos suplementares endereçados ao perito.

5.1 - Do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e sua aplicação

Na explicação encontrada na Seção 7.1 do Laudo Pericial, para as variáveis a serem utilizadas no Modelo de Regressão adotado, a fim estimar o Valor Unitário do imóvel avaliando em R\$/ha, não houve a descrição e classificação completa das seguintes variáveis, a saber:

1 – A variável "Acesso", que possui as classificações dadas em Regular, Bom ou Muito bom, não explica de forma objetiva qual seria a condição real de um dado acesso à propriedade rural para ser assim considerado, de tal forma que não é possível inferir se essa variável se refere por exemplo ao tipo de pavimento utilizado na via, quantidade de faixas transitáveis, sinalização e estado de conservação, ou a todas essas condições apenas pela classificação. Seria necessária uma explicação mais detalhada desta variável, uma vez que por exemplo, uma estrada de terra bem compactada poderia ser ter um código alocado do tipo "Bom" em relação a uma estrada pavimentada deteriorada, que poderia ser classificada como "Ruim/Regular".

2 – A variável "Construções" não deixa claro se a condição do terreno em possuir edificações completas para manejo, diz respeito a apenas uma atividade rural ou à várias atividades, e se o estado de conservação dessas edificações encontradas afeta na adoção do código alocado desta variável.



(31) 96885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

34



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br



3 - A variável "Área explorada" exibe apenas uma relação matemática percentual da área total do terreno, não havendo uma definição formal do que seria essa variável e de como ela se comporta em relação a Variável dependente.

Dito isso, considerando que o modelo adotado para estimativa da Variável dependente é o representado pela Figura 33, e que foram adotados os valores apresentados na Figura 34 para as variáveis independentes do bem avaliando, conforme descrito na seção 10.1.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/HA) E RESULTADOS ESTATÍSTICOS, tem-se o seguinte:

Modelo para a Variável Dependente

$$[V.U.] = 1/[6,1071 \times 10^{-5} - 1,2233 \times 10^{-4} / [\text{Área}] - 1,6844 \times 10^{-6} \times [\text{Acesso}] + 9,9605 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. JF}] - 6,0251 \times 10^{-6} \times [\text{Construções}] + 3,8773 \times 10^{-6} / [\text{Área explorada}]]$$

Figura 33 - Modelo adotado para variável dependente. Fonte: Do Laudo Pericial.

Formação dos Valores	
Variáveis independentes:	
• Área	= 189,5000
• Acesso	= Bom
• Dist. JF	= 22,0
• Construções ..	= Não possui
• Área explorada =	0,80
Estima-se V.U do Terreno = R\$ 21.064,72	

Figura 34 - Valores adotados para as variáveis independentes do avaliando. Fonte: Do Laudo Pericial.

É possível observar que para a variável independente "Construções" é adotado o valor "Não possui = 1", significando que para a estimativa de valor da variável dependente, que é o Valor Unitário (R\$/ha), não está sendo

considerado o fato de que o imóvel avaliando possui construções voltadas para atividades de suinocultura, contradizendo o que é descrito na seção **6.2 – CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES.**

Desta forma, é necessário que se faça a correção desta variável, considerando-a como “Completa = 3”, de acordo com o código alocado apresentado na Figura 35, o que faria com que houvesse um aumento no valor unitário estimado para o terreno.

Descrição das Variáveis	
Varável Dependente:	
• <u>V_u</u> : Valor unitário do terreno em R\$/ha.	
Varáveis Independentes:	
• <u>Área</u> : Área do terreno em hectare (ha).	
• <u>Acesso</u> : Qualidade do acesso ao terreno. Classificação: Regular = 1; Bom = 2; Muito bom = 3.	
• <u>Dist. RF</u> : Distância entre o terreno e Ruz de Fora, em km.	
• <u>Construções</u> : Se o terreno possui edificações completas (casas, edificações completas para manejo), parcial (casa sede ou casa sede e curral simples) ou não possui. Classificação: Não possui = 1; Parcial = 2; Completo = 3.	
• <u>Área explorada</u> : Percentual de área explorada (aberta).	

Figura 35 - Breve descrição das variáveis. Fonte: Do Laudo Pericial.

5.2 - Da avaliação das benfeitorias não reprodutivas

Na seção do Laudo de Avaliação, é apresentada a tabela resumo do cálculo do **custo de Reedição** das benfeitorias (Figura 36), considerando para o cálculo apenas o valor do Custo Unitário Básico, a área construída de cada uma das edificações vistoriadas, e os fatores Depreciação Física e Funcional de cada edificação. A respeito desta seção, percebe-se algumas discrepâncias que serão discutidas em subtópicos específicos.



10.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS							
DESCRIÇÃO	UNID.	QUANTITATIVO	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				
			CUB	VALOR REPRODUÇÃO	DEP. FÍSICA	DEP. FUNCIONAL	VALOR REEDIÇÃO
FABRICA DE RAÇÃO	m²	3045,94	R\$ 1.176,72	R\$ 3.583.770,88	0,80	0,75	R\$ 558.849,48
ESCOTOIRIO	m²	114,09	R\$ 2.344,38	R\$ 267.280,40	0,40	0,30	R\$ 20.488,84
4 CASAS	m²	188,00	R\$ 2.344,38	R\$ 438.741,24	0,40	0,30	R\$ 75.411,56
REPRODUTORES	m²	526,51	R\$ 1.176,72	R\$ 618.210,85	0,40	0,30	R\$ 361.736,87
DESTAÇÃO E CORREÇÃO	m²	809,58	R\$ 1.176,72	R\$ 952.648,98	0,40	0,30	R\$ 76.211,82
MANUTENÇÃO	m²	721,00	R\$ 1.176,72	R\$ 848.411,12	0,40	0,30	R\$ 67.873,21
CRICHI	m²	809,58	R\$ 1.176,72	R\$ 952.648,98	0,40	0,30	R\$ 76.211,82
RECURS	m²	741,8	R\$ 1.176,72	R\$ 872.855,55	0,40	0,30	R\$ 68.852,44
TERMINAÇÃO DO BORDA 1	m²	874,47	R\$ 1.176,72	R\$ 1.029.386,34	0,40	0,30	R\$ 82.320,51
TERMINAÇÃO DO BORDA 2	m²	874,47	R\$ 1.176,72	R\$ 1.029.386,34	0,40	0,30	R\$ 82.320,51
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$ 7.981.286,77			R\$ 1.195.237,80

DEPRECIACAO FISICA E FUNCIONAL - FONTE: SANGOSI (1988) adaptado por LIMA (2011)

Figura 36 - Tabela de cálculo das benfeitorias não reprodutivas. Fonte: Do Laudo Pericial.

5.2.1 - Falta de referência para o CUB utilizado

De acordo com a NBR 14653-3:2019, em seu item 8.6, é dito que o **Método da Quantificação de Custo** pode ser apropriado pela utilização de Custos Unitários das Construções (CUC), de forma que haja a citação das fontes consultadas. Ao verificar o que preconiza a NBR 14653-2:2011, relativo ao Método da Quantificação de Custo, a saber em seu item 8.3.1, é recomendado que o método pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUB), com citação da fonte consultada. No presente Laudo, não há indicação textual de qual fonte foi utilizada como referência para o CUB, a tipologia mais adequada de acordo com as edificações vistoriadas, nem seu mês de referência, já que a data de publicação desse índice importa para a correção de fatores econômicos inflacionários.

5.2.2 - Inconsistências no cálculo do Custo de Reedição das benfeitorias não reprodutivas

Ao verificar a aplicação do método, inclusive descrito no item 7.2 do Laudo de Avaliação apresentado pelo perito, é mostrado que o Custo de Construção (também conhecido como Custo de Reprodução), depende de



outros fatores além do CUB (Custo Unitário Básico); fatores estes que não foram levados em consideração na tabela de cálculo da seção 10.2 do laudo (Figura 36). Este fato, leva a uma ligeira diminuição do Custo de Reprodução das benfeitorias, uma vez que não foram consideradas as parcelas de cálculo relativas à Taxa de Administração da Obra, Percentual Relativo aos Custos Financeiros durante o período de construção e o Percentual Relativo ao Lucro/Remuneração da Construtora. Estas taxas, se referem ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) das obras realizadas, e devem ser consideradas no cálculo, como pode ser verificado na Tabela 6, da **seção 9.3 – Método da quantificação de custo** da NBR 14653-2:2011, item 2, em que é necessária uma indicação de BDI, seja calculado, justificado ou arbitrado, para a obtenção de Grau de Fundamentação do laudo.

5.2.3 - Inconsistências no cálculo dos fatores de depreciação física e funcional

Com relação aos fatores de depreciação física e funcional das diversas benfeitorias reprodutivas encontradas, a NBR 14653-3:2019 dispõe o seguinte em seu item 10.4.3:

*A depreciação deve levar em conta:

- a) aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação;
- b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel*.

Além disso, a NBR 14653-2:2011, item 8.3.1.4 define o seguinte:

O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.



(31) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

38



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

E para melhor entendimento destes termos técnicos, tem-se as seguintes definições na NBR 14653-1:2019, em sua seção **3.1 Termos e Definições:**

3.1.11.3 Custo de reedição – Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

3.1.11.5 Custo de reprodução – custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração de seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

Resumidamente e de maneira matemática, poderemos expressar o que dizem as normas pelo seguinte:

$$C_{REE} = C_{REP} - C_{REP} \times k_d$$

$$C_{REE} = C_{REP} \times (1 - k_d)$$

$$C_{REE} = C_{REP} \times Fd$$

$$Fd = (1 - k_d)$$

Em que:

C_{REE} = Custo de reedição

C_{REP} = Custo de reprodução

Fd = Fator de depreciação adotado

k = Índice/Parcela de depreciação

Desta forma, ao analisar a tabela de cálculo apresentada na seção 10.2 (Figura 36) do Laudo de Avaliação, é perceptível que o perito calculou o Custo de Reprodução das benfeitorias não reprodutivas da seguinte maneira:

(31) 96885-3844

@enghelionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

www.enghelionovaes.com.br

39



$$C_{REP} = A \times CUB$$
$$C_{REE} = C_{REP} \times F_{d,física} \times F_{d,física\ e\ funcional}$$

- Em que:
- A = Área total de construção da benfeitoria
 - C_{REE} = Custo de reedição
 - C_{REP} = Custo de reprodução
 - F_{d,física} = Fator de depreciação física
 - F_{d,física e funcional} = Índice de depreciação física e funcional

Assim, é perceptível que houve uma aplicação equivocada do método da estimativa de custo das benfeitorias não-reprodutivas, de forma a gerar a depreciação acentuada nos Custos de Reprodução das benfeitorias, em razão da interpretação incorreta do método. Desta maneira, percebe-se de acordo com a próxima tabela (Figura 37) que os Fatores de depreciação adotados e seus respectivos percentuais de depreciação “k” foram os seguintes:

DESCRIÇÃO	DEP. FÍSICA	DEP. FÍSICA & FUNCIONAL	Fd	k = 1- Fd	k em % DEPRECIÇÃO
FABRICA DE RAÇÃO	0,60	0,75	0,45	0,55	55%
ESCRITÓRIO	0,40	0,30	0,08	0,92	92%
4 CASAS	0,40	0,50	0,20	0,80	80%
REPRODUTORES	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
GESTAÇÃO E COBRIGÃO	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
MATERNIDADE	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
CRECHE	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
RECREAÇÃO	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
TERMINAÇÃO/ENCORDA1	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
TERMINAÇÃO/ENCORDA2	0,40	0,20	0,08	0,92	92%

Figura 37 - Representação dos fatores de depreciação utilizados pelo perito judicial.
Fonte: Do autor.

Em que:

(31) 98885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

@enghellionovaes

www.enghellionovaes.com.br

40





$F_{d.combinado} = F_{d.fisica} \times F_{d.fisica\ e\ funcional}$

Ao verificar o Laudo Pericial, percebe-se que o perito cruzou os dados de duas tabelas, presentes na página 35 e 36 do seu laudo (Figura 38 e Figura 39), multiplicando os valores encontrados de depreciação, gerando um novo fator, ao passo que deveria ter utilizado apenas um único fator para cada benfeitoria, retirado de uma única tabela, que já engloba tanto a depreciação física quanto a funcional, requerida pelo item 10.4.3 da NBR 14653-3:2019.

Depreciação Física	ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL			
	Depreciação Funcional			Total
	Adequada	Inadequada	Superada	
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Figura 38 - Tabela do fator de depreciação física e funcional. Fonte: Do Laudo Pericial.

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA (idade aparente e estado de conservação)		
Estado de conservação - Critérios		Fatores de depreciação
Ótimo	Edificação nova	1,00
Bom	Edificação necessita de pintura	0,80
Regular	Edificação necessita de pintura + troca de telhas	0,60
Precário	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas	0,40
Mau	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas + reforço estrutural. Uso mais indicado como fonte de material usado	0,20
Péssimo	Reforma da edificação é antieconômica; edificação não serve nem como fonte de material usado	0,00

Figura 39 - Tabela dos fatores de depreciação física de Magossi (1983). Fonte: Do Laudo Pericial

Como a tabela da Figura 38 já representa os fatores de depreciação que englobam tanto a depreciação física quanto a funcional, em razão das diversas condições que podem ser encontradas em benfeitorias, seria correto adotar apenas os fatores indicados por essa tabela, não sendo





correto fazer a multiplicação de fatores de diferentes tabelas, como foi realizado no Laudo pericial apresentado. Desta maneira, deverão ser adotados os fatores de depreciação apresentados na tabela da Figura 32, devidamente calculados e justificados na seção 4 (RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DAS BENFEITORIAS) deste laudo.

Dadas as considerações e os equívocos encontrados no Laudo Pericial, propõe-se que o autor do Laudo faça a revisão dos cálculos da estimativa do custo de reedição das benfeitorias considerando os fatores de depreciação corretos.

6 - RESULTADOS E APLICAÇÃO DAS CORREÇÕES

6.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado - Função estimativa

Mantendo os valores originais para as variáveis independentes, e corrigindo apenas a variável "Construções = 1 - Não possui" para Construções = 3 - Completa", tem-se a seguinte configuração corrigida para as variáveis independentes que representam o imóvel avaliando:

➤ Área = 189,5 ha

➤ Acesso = 2 - Bom

➤ Dist JF = 22

➤ Construções = 3 - Completa

➤ Área explorada = 0,80

(32) 96005-3844

@enghelionovaes

R. Domingos Fátima de Souza, 22, Apto. 403

www.enghelionovaes.com.br

42



Substituindo estes valores na função para estimativa do valor unitário dado pela Figura 33, teríamos o seguinte:

$$[V.U.] = \frac{1}{(6,1107 \times 10^{-5} + 1,2233 \times 10^{-4} / (189,5) + 1,8844 \times 10^{-5} \times [2] + 9,9605 \times 10^{-7} \times [22] + 6,0251 \times 10^{-6} \times [3] + 3,8773 \times 10^{-6} / (0,81))}$$

Resultando em:

$$[V.U.] = 28.229,10 \text{ R\$ /ha}$$

➤ Novo Valor Unitário de Avaliação do Terreno igual R\$ 28.229,10 / hectare

6.2 - CORREÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS

6.2.1 - Indicação de referências para CUB

Considerando que a Laudo Pericial foi assinado pelo perito no dia 09 de julho de 2024, é possível utilizar os diferentes padrões de CUB (Custo Unitário Básico) obtidos para a referência do mês de junho de 2024, diretamente do site do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais), conforme ANEXO C, em que serão adotados os seguintes:

- CUB [RP1Q] = 2.283,33 R\$/m² - RESIDENCIAL PADRÃO POPULAR;
- CUB [GI] = 1.182,71 R\$/m² - GALPÕES INDUSTRIAIS

6.2.2 - Adoção de um BDI para cálculo correto do Custo de Reprodução

O BDI utilizado será aquele determinado pelo Acórdão 2622/2013, definido pelo Tribunal de Contas da União (TCU), processo N° TC 025.990/2008-2, para Obras de edificações, adotando-se o valor mínimo,

 (31) 96885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br

43





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

como pode ser visto o ANEXO D – TABELA TCU – BDI PARA OBRAS DE EDIFICAÇÕES. De forma que:

- BDI (mínimo) = 22,40%;
- De maneira que a seguinte parcela de cálculo do BDI seja o seguinte:

$$(1 + BDI) = (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Sendo:

A = Taxa de administração da obra;

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L = Percentual relativo ao lucro ou remuneração da construtora.

6.2.3 - Adoção dos corretos dos fatores de depreciação

Como devidamente mostrado em seção específica deste laudo, a saber a seção 4, subitem 4.8, serão adotados os fatores de depreciação física e funcional relativos à metodologia explicada no ANEXO A, de acordo com as condições verificadas *in-loco*, conforme Figura 40. Tais valores se mostram muito mais razoáveis e condizentes do que àqueles apresentados pelo perito (mostrados resumidamente na tabela da Figura 37), sendo inclusive próximos aos fatores de depreciação encontrados pela metodologia consagrada de cálculo de fatores de depreciação do ANEXO B, apresentado na Figura 32.

FATORES DE DEPRCIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL APROPRIADOS PELOS MÉTODOS DOS ANEXOS A & B	
DESCRIÇÃO	Fd - ANEXO A
FÁBRICA DE RAÇÃO	0,80
ESCRITÓRIO	0,45
4 CASAS	0,40
REPRODUTORES	0,45
GESTÃO E COBRIOÇÃO	0,30
MATERNIDADE	0,30
CRECHE	0,30
RECREIAÇÃO	0,30
TERMINAÇÃO/ENGORDA 1	0,60
TERMINAÇÃO/ENGORDA 2	0,60

Figura 40 - Fatores de depreciação física e funcional corrigidos- método do ANEXO A.
Fonte: Do autor.

6.2.4 - Cálculo corrigido do Custo de reedição e do Custo de reprodução das benfeitorias não-reprodutivas

Considerando que o Custo de reedição possa ser escrito da seguinte maneira:

$$C = [CUB \times A + (OE + OI + (OF_e + _OF_d))] \times (1 + BDI)$$

E que o Custo de Reedição possa ser escrito da seguinte:

$$C_{REE} = C \times F_d$$

Temos a tabela da Figura 41 que apresenta os cálculos corrigidos destes custos para as benfeitorias vistoriadas, que deve ser considerada em substituição àquela apresentada na seção 10.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS do Laudo de Avaliação:





VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS						
DESCRIÇÃO	Área construída (m²)	CUB (R\$/m²)	BDI (Justificado)	Custo de Reprodução (R\$)	Fd	Custo de Reedição (R\$)
FÁBRICA DE RAÇÃO	1.045,94	1.182,71	22,50%	R\$ 1.235.378,53	0,80	R\$ 1.212.302,82
ESCRITÓRIO	114,00	2.283,33	22,50%	R\$ 318.867,03	0,45	R\$ 143.490,17
4 CASAS	168,00	2.283,33	22,50%	R\$ 468.909,31	0,40	R\$ 187.963,73
REPRODUTORES	326,51	1.182,71	22,50%	R\$ 473.054,14	0,45	R\$ 212.874,36
CESTAÇÃO E COBRÇÃO	809,58	1.182,71	22,50%	R\$ 1.772.935,49	0,30	R\$ 351.880,65
MATERIDADE	721,00	1.182,71	22,50%	R\$ 1.044.999,04	0,30	R\$ 313.379,71
CRECHE	809,58	1.182,71	22,50%	R\$ 1.772.935,49	0,30	R\$ 351.880,65
RECREAÇÃO	741,60	1.182,71	22,50%	R\$ 1.074.444,73	0,30	R\$ 322.333,42
TERMINAÇÃO/ENGORDA 1	874,47	1.182,71	22,50%	R\$ 1.266.949,41	0,60	R\$ 760.169,64
TERMINAÇÃO/ENGORDA 2	874,47	1.182,71	22,50%	R\$ 1.266.949,41	0,60	R\$ 760.169,64
VALORES TOTAIS DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$ 9.776.022,58		R\$ 4.616.444,79

Figura 41 - Avaliação das benfeitorias não-reprodutivas corrigido. Fonte: Do autor.

6.3 - Correção do Valor de Avaliação final do imóvel

De acordo com a seção 7.4 – VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL, tem-se a seguinte expressão para o valor do imóvel:

Va = (Vu x S + Vc + Vm) x FC

Em que:

- >Va = valor de avaliação
- >Vu = valor unitário do terreno (R\$/ha)
- >S = Área (ha)
- >Vc = valor das construções
- >Vm = valor das máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- >FC = Fator de comercialização

 (32) 98885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 46

 @enghellionovaes

 www.enghellionovaes.com.br





Há então a necessidade de corrigir o Valor de Avaliação do imóvel, considerando as mudanças necessárias nos valores calculados tanto para o Valor Unitário do Terreno (R\$/ha) quanto no Valor das construções (R\$), mantendo-se inalterado apenas o “Valor das máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral” e Fator de comercialização adotado pelo perito.

Desta maneira, procedendo a alteração de valores na tabela da seção 10.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO do laudo técnico pericial (Figura 42) teremos o resultado apresentado na tabela da Figura 43.

10.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO			
V. AVALIAÇÃO = (TERRENO + BENFEITORIA NÃO REPRODUTIVAS + EQUIPAMENTO) x FC			
ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/ha)	VALOR TOTAL (R\$)
TERRENO	189,5000	R\$ 21.064,72	R\$ 3.991.764,48
BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS	-	-	R\$ 1.135.217,20
EQUIPAMENTOS	-	-	R\$ 641.800,00
FATOR COMERCIALIZAÇÃO (FC)	-	-	1
TOTAL			R\$ 5.768.782,68

Figura 42 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel. Fonte: Do Laudo Pericial.

(32) 98885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

@enghelionovaes

www.enghelionovaes.com.br

47



V. AVALIAÇÃO = (V.TERRENO + V. BENFEITORIAS + V. EQUIPAMENTOS) x Fc			
ESPECIFICAÇÃO	Área (ha)	Valor Unitário adotado(R\$/ha)	Valor total (R\$)
TERRENO	189,50	28.229,30	R\$ 5.349.414,45
BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS	-	-	R\$ 4.636.444,79
EQUIPAMENTOS	-	-	R\$ 641.800,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fc)	-	-	1,00
total			R\$ 10.607.659,24

Figura 43 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel (corrigido). Fonte: Do autor.

6.4 - Correção dos valores de liquidação forçada

Considerando as norma regulamentar ABNT NBR 14.653-1/2019 em que Liquidação Forçada pode ser definido das seguintes maneiras

- "3.1.46 valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado";
- "11.5 Liquidação forçada: Quando solicitada, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados"

A sua definição matemática é dada por:

$$VLF = \frac{\text{Valor de mercado}}{(1 + i)^n}$$

i = taxa de rentabilidade anual

n = prazo necessário a venda compulsória do imóvel

Considerando a taxa e os prazos de venda adotados pelo perito avaliador, na seção 11. LIQUIDAÇÃO FORÇADA, e o Valor de Avaliação corrigido do imóvel segundo a Figura 43, teríamos os seguintes Valores de Liquidação Forçada corrigidos (Figura 44):

 (31) 99685-3844

 R. Domingos Figueira de Souza, 22, Apto 403

4B

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br



VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF			
V. MERCADO (R\$)	TAXA (% a.a)	PRAZO (ANOS)	VLF (R\$)
R\$ 10.607.659,34	12,50%	1	R\$ 9.429.030,44
		2	R\$ 8.381.360,39
		3	R\$ 7.450.098,12

Figura 44 - Valores de liquidação forçada para os prazos de 1, 2 e 3 anos (corrigido).
Fonte: Do autor

7 - ELABORAÇÃO DE QUESITOS SUPLEMENTARES

Considerando todos os apontamentos até então apresentados, é necessário que se faça ao perito judicial, os seguintes questionamentos:

- 1 - Queira o senhor perito informar a descrição completa das variáveis independentes utilizadas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sua tipologia, fatores considerados na adoção de tais variáveis e como elas se relacionam com a Variável Independente (Valor Unitário)
- 2 - É necessário que o perito esclareça por que adotou o código alocado "1 – Não possui" para a variável independente "Construções", em detrimento a informação prestada na seção 6.2 - CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES, que corrobora para a adoção dessa variável como sendo "3 – Completa", causando a diminuição do Valor Unitário do Terreno pertencente ao imóvel.
- 3 - Queira o senhor perito informar qual o Valor Unitário (VU) para o terreno, aplicando-se os valores adotados na subseção 6.1 deste





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

parecer técnico à função estimativa encontrada por inferência estatística.

4 - Queira o senhor perito informar qual a fonte consultada para o Custo Unitário Básico (CUB) adotado no cálculo dos Custos de Reprodução e Reedição das benfeitorias, representada na tabela encontrada na seção 10.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS, bem como os padrões adotados para o CUB e sua data de referência.

5 - Informe o perito o motivo de não ter considerado a taxa de BDI necessária ao cálculo do custo de reedição das benfeitorias, aplicável ao Método da Quantificação de Custo, requerido pelo item 8.6 da norma regulamentar ABNT NBR 14653-3:2019, e as especificações dos itens 8.3.1.2 e 8.3.1.3 da ABNT NBR 14653-2:2011.

6 - Queira o senhor perito informar o motivo de ter multiplicado fatores de depreciação física de tabelas distintas a fim de se obter fatores de depreciação combinados ligeiramente mais acentuados, levando à forte desvalorização das benfeitorias construtivas.

7 - Queira o senhor perito informar o novo valor de avaliação do imóvel, considerando as correções necessárias ao Laudo Técnico Pericial.



(12) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

50



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

8 - CONCLUSÃO

Assim, com a devida venia, este assistente técnico diante da impugnação aqui apresentada demonstra a este Juízo que a avaliação realizada pelo Expert está em desacordo e em menor valor de mercado razão pela qual deve ser considerado o valor total da avaliação incluindo benfeitorias no valor de R\$ 10.607.659,24 (dez milhões, seiscentos e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos).



(11) 98685-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 21, Apto 403

51



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





9 - ENCERRAMENTO

Em concordância com o código de ética, fica atestado que:

- A visita de inspeção foi realizada pessoalmente pelo autor deste documento;
- O laudo e as visitas se limitaram ao escopo dos locais definidos e descritos;
- O presente Parecer Técnico consta de 62 páginas e todas as imagens apresentadas foram coletadas pelo engenheiro no dia da vistoria.

Sem mais para o momento, me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Juiz de Fora – Minas Gerais, 16 de agosto de 2024.

Documento assinado digitalmente
HELIO ALCANTARA NOVAES
Data: 15/08/2024 15:04:09 -0300
Verifique em: <https://validar.dig.gov.br>

Hélio Alcântara Novaes – Engenheiro Civil
(CREA MG 312.944/D)

Documento assinado digitalmente
HELBERT AUGUSTO FERREIRA
Data: 15/08/2024 15:02:40 -0300
Verifique em: <https://validar.dig.gov.br>

Helbert Augusto Ferreira – Corretor de Imóveis
(CRECI MG 42.709)

 (31) 98885-3844	 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403	52
 @enghelionovaes	 www.enghelionovaes.com.br	



LAUDO

ECONÔMICO-FINANCEIRO

E DE

VIABILIDADE ECONÔMICA

DO GRUPO MARVIN PRODUTOS
AGROPECUÁRIOS LTDA

“EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”

Agosto/2025



LAUDO DE

AVALIAÇÃO DE

BENS E ATIVOS

DO GRUPO ECONÔMICO MARVIN
PRODUTOS AGROPECUÁRIOS
LTDA

“EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”

Agosto/2025



Belo Horizonte /MG, 11 de agosto de 2025.

Ao

**Grupo Econômico MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO
JUDICIAL**

Juiz de Fora – MG

Em especial a

Quotistas, Administradores, Credores, Clientes e a Sociedade em geral

Prezados Senhores,

Em atendimento ao inciso III do artigo 53 da lei 11.101/05, apresentamos o Laudo de Avaliação de Bens e Ativos do Grupo empresarial **MARVIN, MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (MARVIN)** CNPJ sob n. 73.143.034/0001-09, **MARCUS VINÍCIUS BORGES DE CARVALHO Em Recuperação Judicial (MARVIN)** CNPJ sob n. 38.048.193/0001-23 e **MARCIA CRISTINA DO CARMO Em Recuperação Judicial (MARVIN)** CNPJ sob n. 53.013.521/0001-40.

O propósito deste laudo é identificar, relacionar e estimar o valor dos bens e ativos do Grupo empresarial **MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA - EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL (MARVIN)**, na data base de 11 de agosto de 2025.

O presente laudo tem como base principal os dados dos registros contábeis da sociedade em 30 de junho de 2025, aplicando-se a identificação física, a relação pormenorizada dos bens e ativos, a análise dos valores atuais de tais bens e, ainda, os ativos tangíveis e intangíveis.

Adicionalmente, com intuito de se ter uma classificação dos bens e ativos das sociedades em questão, efetuamos a classificação quanto a:



Bens (direitos):

1. Disponibilidades (caixa, bancos e aplicações);
2. Clientes (contas a receber);
3. Impostos a recuperar;
4. Adiantamentos a fornecedores;
5. Despesas antecipadas e Outros Créditos

Ativos tangíveis e intangíveis:

6. Investimentos
7. Marcas comerciais;
8. Terrenos, Instalações, Edificações e Construções;
9. Máquinas e Equipamentos;
10. Móveis e Utensílios;
11. Veículos;
12. Semoventes;
13. Computadores e Periféricos

Assim, com base nos trabalhos executados na forma do escopo acima mencionado e de acordo com o detalhamento apresentado adiante, conclui-se que:

O valor dos bens e ativos tangíveis e intangíveis, na data base de 11 de agosto de 2025, é de **RS 42.115.209,00** (quarenta e dois milhões, cento e quinze mil, duzentos e nove reais), compreendendo 100 % (cem por cento) dos bens e ativos tangíveis e intangíveis do Grupo econômico/empresarial **MARVIN**.



Destacamos que o presente Laudo não é um “*valuation*”, ou seja, não é uma avaliação de valor da empresa, sendo apenas a avaliação dos bens e ativos tangíveis e intangíveis.

Adicionalmente, destaca-se que este laudo de avaliação é composto por 127 (cento e vinte e sete) páginas devidamente numeradas e que tem como objetivo dar suporte técnico ao mesmo.

Atenciosamente,

Antonio M. M. G. Brizida
Especialista em Finanças
Perito Judicial Contábil
CRC-MG 64.189/0
CPF: 823.239.416-15



ÍNDICE

1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2. EMBASAMENTO TÉCNICO

3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO

3.1 Introdução

3.1.1 Postulados, Princípios e Convenções Contábeis

3.2 Postulados

3.3 Princípios Contábeis

3.3.1 Princípios Fundamentais de Contabilidade - Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

3.4 Convenções

3.5 Normas Brasileiras de Contabilidade

3.5.1 Normas Profissionais

3.6 Interpretação Técnica

3.7 Competência Técnico – Profissional

3.8 Detalhamento da Metodologia utilizada



- 4. INFORMAÇÕES UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO**
- 5. PONDERAÇÕES ÀS INFORMAÇÕES UTILIZADAS**
- 6. PREMISSAS AOS CÁLCULOS REALIZADOS**
- 7. DETALHAMENTO DOS BENS E ATIVOS TANGÍVEIS E INTAGÍVEIS OBJETO DO PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO, EM ATENDIMENTO AO INCISO III DO ARTIGO 53 DA LEI 11.101/05 DO GRUPO EMPRESARIAL MARVIN.**



1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

Para a realização do presente Laudo de Avaliação de Bens e Ativos tangíveis e intangíveis foram aplicados os procedimentos e princípios contábeis baseados em registros contábeis, fatos históricos, conceito da visão mercadológica e, portanto, obter o valor de todos os bens e ativos tangíveis e intangíveis do Grupo empresarial **MARVIN**.

Os valores aqui apresentados são resultantes da análise de dados contábeis, princípios contábeis, valores de bens similares no mercado e da capacidade de geração de valor para o caso do Bem Ativo intangível “Marca”.

As marcas emergem progressivamente como uma dimensão central e um ativo estratégico na ação das organizações, desempenhando a função de gerar valor para um bem e/ou um ativo da empresa.

Neste sentido, a avaliação do desempenho das marcas assume uma grande importância para a sua gestão. Adicionalmente, tornam-se necessários ao desenvolvimento e a articulação de um vocabulário comum. Perante a multiplicidade de conceitos e modelos de avaliação, são contrastadas e sintetizadas as abordagens acadêmicas e empresariais dominantes.

No que concerne ao objeto de medição do valor da marca, surge uma dicotomia entre a capacidade de medir o desempenho da marca a curto prazo (vendas, cota de mercado e lucros) e a dificuldade de avaliar objetivamente o desempenho da marca a longo prazo, isto é, a dificuldade em aferir a potenciação do seu valor futuro e a sua capacidade de obter o retorno de investimentos passados.

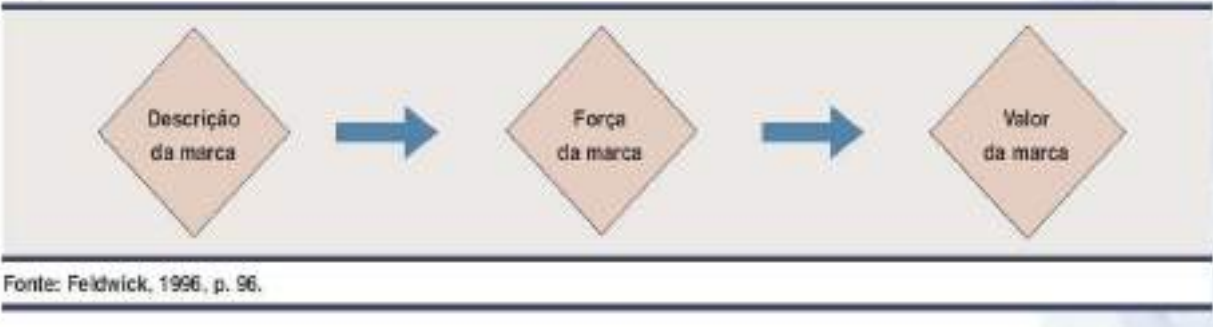
Sob a ótica jurídica, a Marca pode ser entendida como “nome, termo, sinal, símbolo, *design* ou combinação dos mesmos, destinada a identificar os bens e serviços de um vendedor ou grupo de vendedores, assim como diferenciar os da concorrência” (Kotler, 1991, p. 442)

O conceito de uma marca é criar valor para determinado produto e/ou serviço frente à concorrência, sendo muitas das vezes a razão pela qual um comprador paga mais para um produto do que para outro da mesma estrutura, porém a marca consegue diferenciar e apresentar atributos individuais para o comprador.



Por outro lado, sob a ótica do *marketing*, “uma marca não é um produto. É a essência do produto, o seu significado e a sua direção, que define a sua identidade no tempo e no espaço” (Kapferer, 1992, p. 11). Abaixo, apresentasse um esquema com as dimensões da marca:

Figura 1 – As três dimensões do valor da marca



Quadro 2 – Medidas convencionais de avaliação do desempenho de uma marca

BASE DE MEDIÇÃO	VARIÁVEIS CRITÉRIO	MEDIDAS
Medidas indiretas - inputs: Relacionadas com a gestão e comunicação do <i>mix</i> de <i>marketing</i> da empresa, em face da concorrência		• <i>Share of voice</i> (cota de despesas de comunicação da marca) • Despesas de <i>marketing</i> como % das vendas • Despesas totais de <i>marketing</i> • Publicidade como % das despesas de <i>marketing</i>
Medidas diretas: Relacionadas com as memórias cognitivas e afetivas de cada consumidor	Medida de notoriedade	• Notoriedade: <i>top of mind</i>, espontânea, assistida, total • Respostas a publicidade (memória, gosto)
	Medida de associação/ diferenciação	• Razão de compra • Quociente valor/custo – fatores percebidos de preço • Atitudes (poder/força da marca, confiança, estima, diferenciação, empenho, vitalidade, estatuto/ importância, saliência, gosto) • Personalidade da marca • Intenção de compra • Relevância da marca/ajuste pessoal
	Medida de qualidade percebida/liderança	• Qualidade percebida • Liderança/popularidade
	Medida de lealdade	• Experiências anteriores de utilização/satisfação • Lealdade expressa
Medidas indiretas - outputs: Baseadas no efetivo comportamento dos consumidores		• Elasticidade do preço • Preço relativo/preço-prêmio • Lealdade comportamental
	Medida de mercado	• Vendas • % de vendas gasta em promoção • Cota de mercado absoluta e relativa • Intensidade e cobertura da distribuição • Contribuição para o lucro • Rentabilidade relativa • Lucro econômico/valor para acionistas • Preço de mercado



Quadro 3 – Modelos empresariais de avaliação do desempenho de uma marca

Medida	Organização	DIMENSÕES DE AVALIAÇÃO					
		Inputs	Medidas diretas				Outputs Mercado
			Notoriedade	Associação/ diferenciação	Qualidade percebida/ liderança	Lealdade	
Brand Asset Valuator	Young & Rubicam		Familiaridade	Diferenciação, relevância, estima			
Brand Equity Index	Longman-Morim Analytics, Inc.			Índice de durabilidade (futuras expectativas do consumidor em face da marca)		Preço relativo	Cota de mercado
Consumer Brand Equity	Leo Burnett Brand Consultancy						Vendas, preço pago, distribuição
The Conversion Model	Market Facts, Inc.					Disponibilidade para continuar a comprar a marca	
	DDB Nedham WorldWide		Notoriedade	Gosto	Qualidade percebida		
EquiTrend	Total Research Corporation			Salência	Qualidade percebida		Satisfação do usuário
Equity Monitor	Yankelovich, Clancy & Schulman			Fatores que criam valor, valor atitudinal		Valor comportamental	Valor econômico
Image Power	Lander Associates		Familiaridade	Estima			
Top Brands	Interbrand	Suporte, proteção			Liderança, estabilidade	Tendência	Mercado, internacional

Todas as opiniões aqui postas são resultantes da análise de dados financeiros, econômicos, contábeis e gerenciais, assim como valores de bens similares no mercado, aos quais tecemos os seguintes comentários:

- a) conceito de avaliação dos bens e ativos funcionando conjuntamente no negócio, que é diferente da mera valorização individual de bens e ativos;



- b) conceito do estado dos bens e ativos tangíveis e sua vida útil atual, mesmo que contabilmente já estejam quase totalmente depreciados;
- c) não foram efetuadas investigações mais profundas sobre os títulos de propriedade do negócio envolvido neste relatório nem verificação de ônus ou gravames sobre a mesma, apenas nos limitamos aos documentos e informações passadas pela administração da empresa;
- d) este laudo não deve ser utilizado ou reproduzido parcial ou totalmente a terceiros sem prévia autorização por escrito do avaliador.
- e) este laudo destina-se a fins específicos de base do valor dos bens e ativos tangíveis e intangíveis do negócio descrito acima. O avaliador não se responsabiliza por sua utilização visando operações diferentes daquelas previstas no inciso III do artigo 53 da lei 11.101/05, Seção III do Plano de Recuperação Judicial.

2. EMBASAMENTO TÉCNICO

Modelo de Avaliação dos bens e ativos:

Todo ativo, financeiro, tangível (físico) ou intangível apresenta um valor.

Avaliar um ativo, qualquer que seja ele, tem sido motivo de estudos profundos na contabilidade e na administração financeira. Modelos de avaliação apresentam um amplo escopo, do mais simples aos extremamente sofisticados.

De forma resumida, delineamos o modelo de avaliação:

- ✓ Comparação Relativa, no qual busca-se no mercado o valor de um ativo pela comparação com outros ativos de mesma característica.



3. METODOLOGIA UTILIZADA NA AVALIAÇÃO:

3.1 Introdução

3.1.1 Postulados, Princípios e Convenções Contábeis

Na abordagem da Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade os conceitos são tratados de forma hierarquizada: Postulados, Princípios propriamente ditos e Convenções.

Os postulados retratam as condições, dentre as quais, a Contabilidade deve atuar. Por sua vez, os princípios são o núcleo central da doutrina contábil, haja vista que norteiam a direção a seguir e, às vezes, os vários caminhos paralelos que podem ser empreendidos. Por outro lado, as convenções nos representam as instruções finais para a escolha do percurso definitivo.

3.2 Postulados

Os postulados constituem-se, numa proposição ou observação, a partir de certa realidade não sujeita à verificação, bem como pelos regramentos contábeis, pois definem o ambiente econômico, social e político de atuação, o seu objeto de estudo e a sua existência no tempo. Os postulados contábeis são:

- ✓ Da Entidade
- ✓ Da Continuidade

Os postulados são os pilares de qualquer área de estudo. No caso, eles são a base de toda a teoria contábil, caracterizando-se como verdades absolutas da contabilidade.

Postulado Contábil da Entidade: define a entidade Contábil, dando a ela vida e personalidade própria, pois determina que o patrimônio de toda e qualquer entidade econômica que manipula recursos econômicos, independente da finalidade de gerar ou não lucros, de ser pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado, não deve se confundir com a riqueza patrimonial de seus sócios ou acionistas ou proprietário individual e nem sofrer os reflexos das variações nela verificada.

Postulado Contábil da Continuidade: determina que a entidade é um empreendimento em andamento, com existência indefinida ou por tempo de duração indeterminado, devendo sobrepor aos



seus próprios fundadores e ter seu patrimônio avaliado pela sua potencialidade de gerar benefícios futuros, e não pela sua capacidade imediata de ser útil somente a entidade.

3.3 Princípios Contábeis

Os princípios contábeis permitem aos usuários fixar padrões de comparação e de credibilidade em função do reconhecimento dos critérios adotados para a elaboração das demonstrações financeiras. Além disso, eles aumentam a utilidade de dados fornecidos e facilitam a adequação entre empresas do mesmo setor.

Registra-se que os princípios contábeis podem ser conceituados como sendo as premissas básicas acerca dos fenômenos econômicos contemplados pela contabilidade, norteadores da análise da realidade econômica.

Os princípios contábeis são os padrões técnicos e práticos aplicados. No caso da contabilidade são os princípios que regulamentam e/ou certificam a maneira como a contabilidade é aplicada, ou seja, os lançamentos contábeis.

3.3.1 Princípios Fundamentais de Contabilidade - Conselho Federal de Contabilidade (CFC)

O objeto da contabilidade é o patrimônio das entidades. Com isso, seria impossível controlar um patrimônio, que é o conjunto de bens, direitos e obrigações, sem que houvesse registros organizados sobre todas as mudanças ocorridas. Para dita organização, faz-se necessário, então, que sejam obedecidos certos mandamentos, chamados de “Princípios Fundamentais de Contabilidade”, os quais serão identificados abaixo:

(i) - Princípio da Entidade

Reconhece o patrimônio como objeto da Contabilidade e afirma independência patrimonial, a necessidade de diferenciar um patrimônio particular de uma pessoa física independente dos patrimônios das pessoas jurídicas individuais ou do conjunto de pessoas jurídicas, sem considerar se a finalidade é ou não obter lucro.



O patrimônio de uma pessoa física não se confunde, nem se mistura com o patrimônio da pessoa jurídica em que fizer parte.

Por exemplo: despesas particulares da pessoa física (administradores, funcionários e terceiros) não devem ser consideradas como despesas da empresa.

(ii) Princípio da Continuidade

A continuidade ou não da entidade, bem como a vida estabelecida ou provável, deve ser considerada quando da classificação das mutações patrimoniais, quantitativas e qualitativas, na medida em que impacta o valor econômico dos ativos, valor ou vencimentos dos passivos, especialmente quando se tem prazo determinado.

Neste princípio é indispensável a correta aplicação do princípio da competência, o qual versa que todas as receitas e despesas devem ser registrados de acordo com o fato gerador.

Toda a contabilidade de uma entidade parte do pressuposto de que a mesma continuará por tempo indeterminado.

(iii) Princípio da Oportunidade

A contabilidade pressupõe que o registro do patrimônio e das suas mutações devem ser realizados de imediato e com a extensão correta, independentemente das causas que as originaram, desde que tecnicamente estimável.

Segundo o princípio da oportunidade, é obrigatória que:

- o registro do patrimônio e de suas mudanças sejam feitos de imediato e de forma integral;
- o registro seja realizado mesmo na hipótese de somente existir razoável certeza de ocorrência;
- o registro corresponda aos elementos quantitativos e qualitativos, conforme os aspectos físicos e monetários.
- o registro aponte as variações ocorridas na entidade em um período determinado e serve de base para gerar informações para as tomadas de decisões.



(iv) Princípio do Registro pelo Valor Original

Os componentes do patrimônio devem ser registrados pelos valores originais das transações com o mundo exterior, expressos a valor presente na moeda corrente, que serão mantidos na avaliação das variações patrimoniais posteriores.

Dito isso, verifica-se que o custo da aquisição representa a base de valor para a contabilidade, expresso em termos de moeda de poder aquisitivo constante.

Do registro pelo valor original resulta:

- a avaliação dos componentes deve ser feita com base nos valores de entradas.
- uma vez integrado no patrimônio o bem, o direito ou obrigações não podem ser alterados.
- o valor original será mantido enquanto o componente permanecer com parte do patrimônio e também na sua saída
- o uso da moeda do país na tradução do valor dos componentes patrimoniais.

(v) Princípio da Atualização Monetária

Refere-se ao ajuste dos valores dos componentes patrimoniais, devido à perda do poder aquisitivo em um ambiente inflacionário. Portanto, a atualização monetária não representa uma avaliação, mas sim um ajuste dos valores originais, mediante a aplicação de indicadores oficiais, os quais refletem a variação do poder aquisitivo da moeda. Serve também para homogeneizar as diversas contas das mais variadas espécies.

As demonstrações contábeis, sem prejuízo dos registros detalhados de natureza qualitativa e física, serão expressas em termos de moedas nacional de poder aquisitivo da data do último balanço patrimonial.



No Brasil, com o advento do Plano Real (1994), que vetou a “correção monetária de balanços” houve a mudança da denominação deste princípio, passando de “Princípio da Correção Monetária” para “Princípio da Atualização Monetária”.

Apesar da falta de base legal, hoje em dia no Brasil, existe uma tensão no meio contábil, especialmente entre os órgãos reguladores (CFC e CVM) e a classe, por causa da resolução que admite a correção monetária apenas se a inflação passar de um determinado patamar, a saber: se a inflação superar 100% (cem por cento) em 3 (três) anos haveria a atualização. Na verdade, essa resolução atende ao padrão internacional. Sucede, entretanto, que mesmo uma inflação baixa vai distorcer o real valor do patrimônio em poucos anos.

A posição é antiga da classe contábil brasileira, mas é contestada ao não observar o padrão internacional. Porém, no âmbito da contabilidade gerencial e na análise de balanços em moeda constante, essa informação poderá continuar a ser processada e fornecida aos gestores internos, que podem decidir por comunicar os seus resultados ao mercado, se a acharem relevantes.

(vi) Princípio da Competência

“As receitas e despesas devem ser contabilizadas como tais, no momento de sua ocorrência, independentemente de seu pagamento ou recebimento”. Este princípio está ligado ao registro de todas as receitas e despesas de acordo com o fato gerador, no período de competência, independente, de terem sido recebidas as receitas ou pagas as despesas.

A receita é considerada realizada e, portanto, passível de registro pela contabilidade quando produtos ou serviços produzidos ou prestados pela entidade são transferidos para outra entidade ou pessoa física, com a anuência e mediante o pagamento especificados perante a entidade produtora.

Assim, é fácil observar que o princípio da competência não está relacionado com recebimentos ou pagamentos, mas com o reconhecimento das receitas auferidas e das despesas incorridas em determinado período.



(vii) Princípio da Prudência

O princípio da prudência especifica que, ante duas alternativas, igualmente válidas, para a quantificação da variação patrimonial, será adotado o menor valor para os bens ou direitos e o maior valor para as obrigações ou exigibilidades. Assim, quando se apresentarem opções igualmente aceitáveis diante dos outros princípios fundamentais de contabilidade, será escolhida a opção que diminuir ou aumentar o valor do Patrimônio Líquido.

Toda despesa deverá ser confrontada com as receitas de determinado período. Além disso, os consumos ou sacrifícios de ativos (atuais ou futuros) realizados em determinados períodos e que não puderam ser associados à receita do período ou de períodos futuros deverão ser descarregados como despesa do período que ocorrerem. Tal situação, baseia-se na premissa de “nunca antecipar lucros e sempre prever possíveis prejuízos”.

	Estrutura Conceitual Básica da Contabilidade	Conselho Federal de Contabilidade
Hierarquização dos princípios	Necessária, mas para entender bem a evolução e o entrelaçamento dos vários conceitos do que para serem mais ou menos importantes na prática	Inadequada, pois jamais pode haver hierarquia formal nos princípios científicos – elementos predominantes na constituição de um corpo orgânico.
Entidade	Entidade conceituada num sentido econômico, organizacional e de controle. Admite a ideia da formação de entidades no sentido macro (consolidado) e micro (divisões da empresa)	Entidade conceituada no sentido estritamente jurídico. Não admite que qualquer divisão ou agregação de patrimônios resultem em novas entidades.
Continuidade	Ênfase na justificativa à adoção do valor de entrada na avaliação patrimonial. Aceita a denominação <i>going concern</i> como indicadora de continuidade.	Ênfase à mudança no “estado das coisas”: descontinuidade, suspensão temporária das atividades ou modificação no volume das operações. Contesta a denominação <i>going concern</i> , já que uma entidade com atividades suspensas ou reduzidas continuará sendo objeto da contabilidade.
Oportunidade	Não contempla	Princípio da oportunidade:



		tempestividade e a integridade do registro do patrimônio e das suas mutações.
Registro pelo valor original	Princípio do custo original como base de valor: Valor de entrada como base para os registros contábeis. Contém a ideia de manutenção do seu poder aquisitivo no tempo.	Princípio do registro pelo valor original: Obrigatoriedade da adoção de valores originais e do uso da moeda do País nos registros das transações.
Atualização Monetária	Princípio do denominador comum monetário: Avaliação dos componentes patrimoniais em moeda corrente do País. Dispõe sobre a inadequação do padrão monetário e a aplicação do conceito de valor presente.	Princípio da atualização monetária: Reconhecimento da alteração do poder aquisitivo da moeda nacional. Expressão “correção monetária” julgada inadequada. .
Competência	Tratada por meio de dois princípios: - Realização da receita - Reconhecimento das despesas e seu confronto com as receitas Proporcional a certo período contábil decorrido e, em alguns casos, aos serviços realizados. Contempla receitas de serviços alugueis e juros. Produtos ou serviços de longo prazo de execução: Proporcional: - Ao grau de acabamento; - Aos custos incorridos no período de apuração. Antes da transferência: - Em certos casos de crescimento vegetativo ou acréscimo de valor natural. - Casos em que os riscos de não venda são praticamente nulos.	Definida em um princípio: - Princípio da competência. Proporcional aos serviços efetivamente realizados. Contempla apenas receitas de serviços. Produção demanda largo espaço de tempo: Proporcional: - Aos esforços dispendidos, expressos por custos – reais ou estimados – ou etapas vencidas. Antes da transferência: - Trata apenas da geração de novos ativos sem interveniência de terceiros. - Não faz alusão a essas situações. Situação não contemplada.



	Após a transferência em casos especiais.	
Prudência/ Conservadorismo	Convenção do conservadorismo	Princípio da prudência
	Não apresentam diferenças relevantes	

3.4 Convenções

Dentro da ampla margem de liberdade que os princípios permitem ao contador, especialmente no registro das operações, as convenções vêm restringir/limitar/modificar os princípios contábeis.

Convenção é um conceito que serve com um guia para o profissional da área contábil, normalizando padrões de conduta na hora de escriturar os fatos contábeis. Hoje dentro da contabilidade temos as seguintes convenções:

(i) Convenção da Consistência

A finalidade desta convenção consiste na uniformidade e frequência dos atos e fatos contábeis, reduzindo as inconsistências contábeis e contribuindo, de certa forma, para um progresso mais rápido rumo à padronização e à unificação da contabilidade.

(ii) Convenção do Conservadorismo

O referido princípio estabelece que o profissional contábil deve adotar, em regra, uma postura mais conservadora em relação aos resultados a serem apresentados, ou seja, uma posição de cautela/precaução.

(iii) Convenção da Materialidade

Estabelece que a informação contábil deve ser relevante, justa e adequada, de modo que o profissional contábil deve ponderar a relação custo x benefício da informação a ser gerada, com intuito de minimizar perdas de recursos e tempo.



(iv) Convenção da Objetividade

Esta Convenção visa ao exercício da contabilidade de forma objetiva e, portanto, os registros devem estar sempre baseados em documentos que comprovem a ocorrência das respectivas transações contábeis.

3.5 Normas Brasileiras de Contabilidade

As Normas Brasileiras de Contabilidade (NBC) constituem um conjunto de regras e procedimentos de conduta que devem ser observados para o exercício da profissão contábil, conjuntamente com os conceitos doutrinários, princípios, estruturas técnicas e procedimentos previstos nas normas aprovadas por resolução emitidas pelo CFC.

As NBC são convergentes com as Normas Internacionais de Contabilidade, bem como com as Normas Internacionais de Auditoria e Asseguração e, ainda, com as Normas Internacionais de Contabilidade para o Setor Público.

As NBC compreendem o Código de Ética Profissional do Contabilista, Normas de Contabilidade, Normas de Auditoria Independente de Asseguração Interna e Normas de Perícia.

As Normas Brasileiras de Contabilidade devem ser submetidas à audiência pública como regulamentado pelo CFC.

A estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade classifica-se em Profissionais e Técnicas.

As Normas Brasileiras de Contabilidade Profissionais estabelecem preceitos de conduta para o exercício profissional.

As Normas Brasileiras de Contabilidade estabelecem conceitos doutrinários, estrutura técnica, regras e procedimentos a serem aplicados, sendo classificadas em Contabilidade, Auditoria Independente de Asseguração, Auditoria Interna e Perícia.



A estrutura das Normas Brasileiras de Contabilidade é a que segue:

I – NBC T 1 – DAS CARACTERÍSTICAS DA INFORMAÇÃO CONTÁBIL

1.1.1 – A Contabilidade, na sua condição de ciência social, cujo objeto é o Patrimônio, busca, por meio da apreensão, da quantificação, da classificação, do registro, da eventual sumarização, da demonstração, da análise e relato das mutações sofridas pelo patrimônio da Entidade particularizada, a geração de informações quantitativas e qualitativas sobre ela, expressas tanto em termos físicos quanto monetários.

1.1.2 – As informações geradas pela Contabilidade devem propiciar aos seus usuários base segura às suas decisões, pela compreensão do estado em que se encontra a Entidade, seu desempenho, sua evolução, riscos e oportunidades que oferece.

1.1.3 – A informação contábil se expressa por diferentes meios, como demonstrações contábeis, escrituração ou registros permanentes e sistemáticos, documentos, livros, planilhas, listagens, notas explicativas, mapas, pareceres, laudos, diagnósticos, prognósticos, descrições críticas ou quaisquer outros utilizados no exercício profissional ou previstos em legislação.

1.1.4 – A informação contábil, em especial aquela contida nas demonstrações contábeis, notadamente as previstas em legislação, deve propiciar revelação suficiente sobre a Entidade, de modo a facilitar a concretização dos propósitos do usuário, revestindo-se de atributos entre os quais são indispensáveis os seguintes:

- Confiabilidade;
- Tempestividade;
- Compreensibilidade; e
- Comparabilidade.



DA CONFIABILIDADE

1 – A confiabilidade é atributo que faz com que o usuário aceite a informação contábil e a utilize como base de decisões, configurando, pois, elemento essencial na relação entre aquele e a própria informação.

2 – A confiabilidade da informação fundamenta-se na veracidade, completeza e pertinência do seu conteúdo.

§ 1º A veracidade exige que as informações contábeis não contenham erros ou vieses, e sejam elaboradas em rigorosa consonância com os Princípios Fundamentais de Contabilidade e as Normas Brasileiras de Contabilidade, e, na ausência de norma específica, com as técnicas e procedimentos respaldados na ciência da Contabilidade, nos limites de certeza e previsão por ela possibilitados.

§ 2º A completeza diz respeito ao fato de a informação compreender todos os elementos relevantes e significativos sobre o que pretende revelar ou divulgar, como transações, previsões, análises, demonstrações, juízos ou outros elementos.

§ 3º A pertinência requer que seu conteúdo esteja de acordo com a respectiva denominação ou título.

DA TEMPESTIVIDADE

1 – A tempestividade refere-se ao fato de a informação contábil dever chegar ao conhecimento do usuário em tempo hábil, a fim de que este possa utilizá-la para seus fins.

2 – Nas informações preparadas e divulgadas sistematicamente, como as demonstrações contábeis, a periodicidade deve ser mantida.

Parágrafo único. Quando por qualquer motivo, inclusive de natureza legal, a periodicidade for alterada, o fato e suas razões devem ser divulgados junto com a própria informação.



DA COMPREENSIBILIDADE

1 – A informação contábil deve ser exposta na forma mais compreensível ao usuário a que se destine.

§ 1º A compreensibilidade presume que o usuário disponha de conhecimentos de Contabilidade e dos negócios e atividades da Entidade, em nível que o habilite ao entendimento das informações colocadas à sua disposição, desde que se proponha a analisá-las, pelo tempo e com a profundidade necessários.

§ 2º A eventual dificuldade ou mesmo impossibilidade de entendimento suficiente das informações contábeis por algum usuário jamais será motivo para a sua não-divulgação.

2 – A compreensibilidade concerne à clareza e objetividade com que a informação contábil é divulgada, abrangendo desde elementos de natureza formal, como a organização espacial e recursos gráficos empregados, até a redação e técnica de exposição utilizadas.

§ 1º A organização espacial, os recursos gráficos e as técnicas de exposição devem promover o entendimento integral da informação contábil, sobrepondo-se, pois, a quaisquer outros elementos, inclusive de natureza estética.

§ 2º As informações contábeis devem ser expressas no idioma nacional, sendo admitido o uso de palavra em língua estrangeira somente no caso de manifesta inexistência de palavra com significado idêntico na língua portuguesa.

DA COMPARABILIDADE

1 – A comparabilidade deve possibilitar ao usuário o conhecimento da evolução entre determinada informação ao longo do tempo, numa mesma Entidade ou em diversas Entidades, ou a situação destas num momento dado, com vista a possibilitar-se o conhecimento das suas posições relativas.

2 – A concretização da comparabilidade depende da conservação dos aspectos substantivos e formais das informações.



II – NBC T 2 – DA ESCRITURAÇÃO CONTÁBIL

A escrituração contábil trata da execução dos registros permanentes da Entidade e de suas formalidades. As normas de escrituração contábil abrangem os seguintes subitens, a saber:

- a) das Formalidades da Escrituração Contábil, que fixa as bases e os critérios a serem observados nos registros.
- b) da Documentação que compreende as normas que regem os documentos livros, papéis, registros e outras peças que originam e validam a escrituração contábil;
- c) da Temporalidade dos Documentos, que estabelece os prazos que a Entidade deve manter os documentos comprobatórios em seus arquivos;
- d) da Retificação de Lançamentos, que estabelece a conceituação e a identificação das formas de retificação;
- e) das Contas de Compensação, que fixa a obrigação de registrar os fatos relevantes, cujos efeitos possam se traduzir em modificações futuras no patrimônio da Entidade;
- f) da Escrituração Contábil das Filiais, que estabelece conceitos e regras a serem adotados pela Entidade para o registro das transações realizadas pelas filiais; e
- g) do Balancete, que fixa conceitos e regras, sobre o conteúdo, finalidade e periodicidade de levantamento do balancete, bem como da responsabilidade do profissional, mormente quando aquele é usado para fins externos.

III – NBC T 3 – CONCEITO, CONTEÚDO ESTRUTURA E NOMENCLATURADAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

De natureza geral a norma estabelece o conjunto das demonstrações capaz de propiciar aos usuários um grau de revelação suficiente para o entendimento da situação patrimonial e financeira da Entidade,



do resultado apurado, das origens e aplicações de seus recursos e das mutações do seu patrimônio líquido num determinado período.

IV – NBC T 4 – DA AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Esta norma estabelece as regras de avaliação dos componentes do patrimônio de uma entidade com continuidade prevista nas suas atividades.

V – NBC T 5 – DA ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA (2)

A norma concerne ao modo pelo qual a Contabilidade reflete os efeitos da inflação na avaliação dos componentes patrimoniais de acordo com o Princípio da Atualização Monetária.

VI – NBC T 6 – DA DIVULGAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A divulgação das demonstrações contábeis tem por objetivo fornecer, aos seus usuários, um conjunto mínimo de informações de natureza patrimonial, econômica, financeira, legal, física e social que lhes possibilitem o conhecimento e a análise da situação da Entidade.

VII – NBC T 7 – DA CONVERSÃO DA MOEDA ESTRANGEIRA NAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

A conversão da moeda estrangeira nas demonstrações contábeis trata dos critérios a serem adotados para refletir, em moeda corrente nacional, as transações realizadas com o exterior ou em outra moeda.

VIII – NBC T 8 – DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS CONSOLIDADAS

As Demonstrações Contábeis Consolidadas são aquelas resultantes da integração das Demonstrações Contábeis, segundo o conceituado nas Normas Brasileiras de Contabilidade, de duas ou mais Entidades vinculadas por interesses comuns, onde uma delas tem o comando direto ou indireto das decisões políticas e administrativas do conjunto.

1. - Uma Entidade exerce o controle sobre outra quando detém, direta ou indiretamente, por intermédio de outras Entidades, direitos de sócia que lhe assegurem, de modo permanente,



preponderância nas deliberações sociais e o poder de eleger ou destituir a maioria dos administradores.

2 - Uma entidade exerce o controle conjunto sobre outra quando os poderes são exercidos por duas ou mais entidades vinculadas por acordo de votos.

3 – A entidade que exerce o controle direto ou indireto sobre outra é denominada de controladora, e a entidade comandada, de controlada.

4 - As demonstrações contábeis consolidadas compreendem o balanço patrimonial consolidado, a demonstração consolidada do resultado do exercício e a demonstração consolidada das origens e aplicações de recursos, complementados por notas explicativas e outros quadros analíticos necessários ao esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados consolidados.

IX – NBC T 9 – DA FUSÃO, INCORPORAÇÃO, CISÃO, TRANSFORMAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE ENTIDADES

A norma estabelece os critérios a serem adotados no caso de fusão, incorporação, cisão, transformação e liquidação de Entidades, tanto nos aspectos substantivos quanto formais.

X – NBC T 10 – DOS ASPECTOS CONTÁBEIS ESPECÍFICOS EM ENTIDADES DIVERSAS

A norma contempla situações especiais inerentes às atividades de cada tipo de Entidade, não abrangidas nas demais normas que compõem as Normas Brasileiras de Contabilidade.

XI – NBC T 11 – NORMAS DE AUDITORIA INDEPENDENTE DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivos a emissão de parecer sobre a adequação com que aquelas representam a posição patrimonial e financeira, o resultado das operações, as mutações do patrimônio líquido e as origens e aplicações de recursos de Entidade auditada, consoante as Normas Brasileiras de Contabilidade e a legislação específica, no que for pertinente.



XII – NBC T 12 – DA AUDITORIA INTERNA

Auditoria interna entendida como o conjunto de procedimentos técnicos que tem por objetivo examinar a integridade, adequação e eficácia dos controles internos, e das informações físicas, contábeis, financeiras e operacionais da entidade.

XIII – NBC T 13 – DA PERÍCIA CONTÁBIL

A perícia contábil constitui o conjunto de procedimentos técnicos e científicos destinados a levar a instância decisória elementos de prova necessários a subsidiar a justa solução do litígio, mediante laudo pericial contábil, e ou parecer pericial contábil, em conformidade com as normas jurídicas e profissionais, e a legislação específica no que for pertinente.

A perícia contábil, tanto a judicial, como a extrajudicial e a arbitral, é de competência exclusiva de Contador Registrado em Conselho Regional de Contabilidade.

Nos casos em que a legislação admite a perícia interprofissional, aplica-se o item anterior exclusivamente as questões contábeis, segundo as definições contidas na Resolução CFC nº 560/83.

XIV – NBC T 14 – REVISÃO EXTERNA DE QUALIDADE PELOS PARES

A revisão pelos pares constitui-se em processo educacional de acompanhamento e de fiscalização, que visa alcançar desempenho profissional da mais alta qualidade, tendo por objetivo a avaliação dos procedimentos adotados pelos Contadores e Firms de Auditoria, com vistas a assegurar a qualidade dos trabalhos desenvolvidos.

XV – NBC T 15 – BALANÇO SOCIAL

O Balanço Social é uma demonstração contábil que tem por objetivo a evidenciação de informações de natureza social, com vistas a prestar contas à sociedade pelo uso dos recursos naturais e humanos, demonstrando o grau de responsabilidade social da entidade.



3.5.1 Normas Profissionais

As Normas Profissionais estabelecem regras de exercício profissional, caracterizando-se pelo prefixo NBC.

A estrutura das Normas Profissionais é a seguinte:

(i) Normas Profissionais do Auditor Independente

Estas normas estabelecem as condições de competência técnico– profissional, de independência e de responsabilidade na execução dos trabalhos, de fixação de honorários, de guarda de documentação e sigilo e de utilização do trabalho do auditor interno e de especialistas de outras áreas.

(ii) Normas Profissionais do Perito Contábil

Estas normas estabelecem as condições de competência técnico–profissional, de independência e responsabilidade na execução dos trabalhos, de impedimentos, de recusa de trabalho, de fixação de honorários, de sigilo e utilização de trabalho de especialistas.

(iii) Normas Profissionais do Auditor Interno

Estas normas estabelecem as condições de competência técnico–profissional, de independência e responsabilidade na execução dos trabalhos, da guarda de documentação e sigilo, de cooperação com o auditor independente e utilização do trabalho de especialistas.

(iv) Normas para a Educação Profissional Continuada

Educação Profissional Continuada é a atividade programada, formal e reconhecida que o contador, na função de Auditor Independente, com registro em Conselho Regional de Contabilidade, inscrito no Cadastro Nacional de Auditores Independentes (CNAI), e aquele com cadastro na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e os demais contadores que compõem o seu quadro funcional técnico



devem cumprir, com o objetivo de manter, atualizar e expandir seus conhecimentos para o exercício profissional.

(vii) Normas para o exame de Qualificação Técnica

O exame de Qualificação Técnica para registro no Cadastro Nacional de Auditores Independentes (CNAI) do Conselho Federal de Contabilidade (CFC), tem como objetivo aferir o nível de conhecimento e a competência técnica e profissional necessária para atuação na área de Auditoria Independente.

Esta norma aplica-se aos contadores que pretendem obter sua inscrição no CNAI, desde que comprovem estar, regularmente, registrados no Conselho Regional de Contabilidade.

3.6 Interpretação Técnica

As Normas Brasileiras de Contabilidade podem ser detalhadas através de Interpretação Técnica que, se necessário, incluirão exemplos. São identificadas pelo código da NBC a que se referem, seguidas pelo hífen da sigla IT e numeração sequencial.

3.7 Competência Técnico – Profissional

Deve manter seu nível de competência profissional pelo conhecimento atualizado dos Princípios Fundamentais da Contabilidade e das Normas Brasileiras da Contabilidade, das técnicas contábeis, especialmente na área de auditoria, da legislação inerente à profissão, dos conceitos e técnicas administrativas e da legislação.

4. INFORMAÇÕES UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO:

Na elaboração deste laudo foram utilizados os seguintes documentos e informações:

- ✓ Balanço patrimonial na data base de 30.06.2025 e de 31.12.2024;



- ✓ Relação analítica dos bens avaliados na data base de 30.06.2025 (disponibilidades, estoques, clientes, entre outros);
- ✓ Relação analítica de ativos tangíveis e intangíveis na data base de 11.08.2025;
- ✓ Serviços de “campo” para a constatação de ativos tangíveis;
- ✓ Informações verbais dos administradores das sociedades garantindo a **não** existência de bens super avaliados e ou de difícil realização;

5. PONDERAÇÕES AS INFORMAÇÕES UTILIZADAS:

As informações analíticas foram obtidas junto aos administradores do grupo empresarial **MARVIN**, sendo de sua exclusiva responsabilidade a veracidade das informações prestadas, inclusive das verbais quanto à não existência de bens super avaliados e/ou de difícil realização nos balanços apresentados em 31.12.2024 e Balancete Patrimonial de 30.06.2025.

Ressaltamos que quanto ao valor base dos bens e dos ativos tangíveis e intangíveis do grupo empresarial **MARVIN**, na data base de 11.08.2025, cabe ressaltar que em uma eventual ideia de realização imediata de tais bens e ativos, poderá ser gerada eventual desvalorização destes, visto que, em conjunto e aplicados ao negócio, têm um valor adicional advindo da sinergia do negócio.

6. PREMISSAS AOS CÁLCULOS REALIZADOS:

(i) Bens

Foram analisados no conceito da verificação por amostragem, aplicando-se a confirmação da escolha aleatória de alguns bens e, também, pelo contato com devedores, no caso de clientes, e, ainda, da identificação física do estoque.

Também foram consideradas como verdadeiras as informações dos administradores de que todos os bens registrados nos balancetes na data base de 30.06.2025 do grupo empresarial **MARVIN** representam adequadamente os saldos monetários registrados.



(ii) Ativos Tangíveis e Intangíveis:

Foi realizada a conferência e o detalhamento de 100% (cem) por cento de todos os ativos Tangíveis e Intangíveis do grupo empresarial **MARVIN** na data base de 11.08.2025, aplicando-se, em ato contínuo, a pesquisa de bens similares no mercado para a questão da constatação dos valores.

Para o cálculo do valor do ativo intangível “MARCA:



Foi considerada a capacidade e o histórico da geração de resultados (vendas, agregação de novos clientes, inovação de produtos, sinônimo de qualidade e de público a ser atingido) da marca ao longo dos próximos 10 (dez) anos e convertendo-se em um percentual do faturamento bruto de tais períodos, aplicando-se o conceito de apresentação a valor presente.

7. DETALHAMENTO DOS BENS E ATIVOS TANGÍVEIS E INTAGÍVEIS OBJETO DO PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO, EM ATENDIMENTO AO INCISO III DO ARTIGO 53 DA LEI 11.101/05 DO GRUPO EMPRESARIAL MARVIN:



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)" -	
CNPJ: 73.143.034/0001-09, CNPJ 38.048.193/0001-23 e CNPJ 53.013.521/0001-40	
Data base de 11.08.2025	
Valores em reais	
BENS	
Disponibilidades	50.819
Clientes	146.440
Impostos a recuperar	40.960
Estoques	968
	239.187
ATIVOS TANGÍVEIS E INTANGÍVEIS	
Investimentos	16.283
Imóveis, Edificações e Construções conforme laudos técnicos	36.417.659
Máquinas e Equipamentos	1.691.700
Veículos	280.529
Computadores e Periféricos	2.894
Semoventes	3.167.600
Móveis e Utensílios	5.895
Marca:	293.462
	41.876.022
	
Total de Bens e Ativos	42.115.209
ANTONIO MARCO MATEUS GONCALVES BRIZIDA:82323941615	
Assinado de forma digital por ANTONIO MARCO MATEUS GONCALVES BRIZIDA:82323941615 Dados: 2025.08.11 08:41:30 -03'00'	
Antonio M. M. G. Brizida Contador CRC - MG 064189/3	



Grupo econômico/empresarial MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)" (CNPJ: 73.143.034/0001-09, CNPJ 38.048.193/0001-23 e CNPJ 53.013.521/0001-40):

**GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"
CNPJ: 73.143.034/0001-09, CNPJ 38.048.193/0001-23 e CNPJ 53.013.521/0001-40**

Bens Tangíveis - Ativo imobilizado Data Base 11.08.2025

RESUMO		
Descrição		Vlr.Total
IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES		36.417.659,24
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		1.691.700,00
VEÍCULOS		280.529,14
COMPUTADORES E PERIFÉRICOS		2.894,00
SEMOVENTES		3.167.600,00
MÓVEIS E UTENSÍLIOS		5.894,50
<u>Total</u>		41.566.276,88

Bens Intangíveis - Ativo intangível Data Base 11.08.2025

MARCA COMERCIAL		
Descrição		Vlr.Total
 		293.462,25
<u>Total</u>		293.462,25

Bens Intangíveis - Ativo investimento Data Base 11.08.2025

INVESTIMENTOS		
Descrição		Vlr.Total
CONSÓRCIOS		16.282,56
<u>Total</u>		16.282,56



Detalhamento do Resumo Apresentado:

GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)''

Bens Tangíveis - Ativo imobilizado

Data Base 11.08.2025

IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
(A) - Um imóvel constituído por 07 (sete) matrículas interligadas entre si que perfazem uma área aproximada de 554,80 ha, sendo a propriedade fechada, estando a 7 KM's da Rodovia BR 267, com a estrada terminando na propriedade, não tendo acesso para outras propriedades com galpão para armazenar insumos - 900 m2, galpão tipo Free-Store - 900 m2, galpão oficina, galpão de garagem para tratores e implementos, 02 casa sede, casas para funcionários, área de bezerreiro tipo Argentino para bezerras, galpão de laticínio e curral com brete e balança para gado.	1	25.810.000,00	25.810.000,00
(B) - Um imóvel constituído por área de 189,50 ha, que interliga com a área de 554,80 ha perfazendo uma área total de 744,30 ha, sendo 157,47 ha de Reserva Legal, 476 ha de Pastagem e 80 ha de Áreas de Plantio, com fábrica de ração, 07 galpões para criação de suínos, casas para funcionários.	1	10.607.659,24	10.607.659,24
Total	2		36.417.659,24



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)''

Bens Tangíveis - Ativo ImobilizadoData Base 11.08.2025

MÁQUINAS, APARELHOS E EQUIPAMENTOS			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
Sala de Ordenha 4x8 GEA	1	200.000,00	200.000,00
Ventilador Delaval 1 cv	10	3.000,00	30.000,00
Ventilador CASP 0,5 cv	22	300,00	6.600,00
Vagão misturador JF 6.000	1	80.000,00	80.000,00
Vagão misturador Casale	1	50.000,00	50.000,00
Gerador de energia automatizado 75 KVA - Stermac	1	60.000,00	60.000,00
Tanque de leite Delaval 6.000 lts	1	50.000,00	50.000,00
Trator de Pneu Valtra A650	1	90.000,00	90.000,00
Trator de esteria D4D	1	80.000,00	80.000,00
Retro Escavadeira Case 580 H	1	50.000,00	50.000,00
Trator de Pneu Valtra A850	1	120.000,00	120.000,00
Trator de Pneu Valtra BM 125	1	230.000,00	230.000,00
Grade aradora 14 discos	2	18.000,00	36.000,00
Grade niveladora	1	7.000,00	7.000,00
Plantadeira Jumil 2670 5 linhas	1	65.000,00	65.000,00
Ensiladeira JF C 120	1	25.000,00	25.000,00
Ensiladeira JF AT1600	1	70.000,00	70.000,00
Subsolador Stara com caixa de semente	1	30.000,00	30.000,00
Chorumeira Deln 4.000 lts	1	25.000,00	25.000,00
Máquina de Solda	1	5.000,00	5.000,00
Torno mecânico	1	5.000,00	5.000,00
Compressor de Ar	2	10.000,00	20.000,00
Transformador trifásico de 75KVA	2	7.000,00	14.000,00
Transformador trifásico de 112KVA	1	14.000,00	14.000,00
Granja Leiteira - Estufa	3	1.200,00	3.600,00
Granja Leiteira - Banho Maria	1	1.000,00	1.000,00
Granja Leiteira - Crioscópio	1	3.000,00	3.000,00
Granja Leiteira - Centrifuga para gordura	1	1.000,00	1.000,00
Granja Leiteira - Geladeira	1	500,00	500,00
Granja Leiteira - Máquina para envase em garrafas	1	20.000,00	20.000,00
Granja Leiteira - Máquina para envase em sacos (Barriga Mole)	2	15.000,00	30.000,00
Granja Leiteira - Tanque Pulmão (produto acabado) 1.500 lts	1	8.000,00	8.000,00
Granja Leiteira - Pausterizador a placass 2.000 lts/hr	1	100.000,00	100.000,00
Granja Leiteira - Homogeneizador 1.000 lts/hr	1	80.000,00	80.000,00
Granja Leiteira - Aquecedor de água elétrico	1	8.000,00	8.000,00
Granja Leiteira - Tanque de estocagem de leite 1.400 lts	1	10.000,00	10.000,00
Granja Leiteira - Tanque de esocagem de leite 2.000 lts	1	19.000,00	19.000,00
Granja Leiteira - Tanque de água gelada 5.000 lts	1	25.000,00	25.000,00
Granja Leiteira - Desnatadeira 1.000 lts/hr	1	20.000,00	20.000,00
			-
Total	76		1.691.700,00



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)*

Bens Tangíveis - Ativo Imobilizado		Data Base 11.08.2025	
VEÍCULOS E ACESSÓRIOS			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
Toyota Bandeirante de carroceira de madeira	1	70.000,00	70.000,00
Caminhão Baú VW ano 1996 Placa GUO 7617	1	80.000,00	80.000,00
Caminhonete Carroc.fechada HDI 3959 ANO 2008 MARCA HYUNDAI/HR HDB COR BRANCA -	1	40.000,00	40.000,00
Caminhonete HYUNDAI/HR HDB -ANO/2010 COR BRANCA PLACA HIF 4709-	1	67.769,14	67.769,14
Carroceira tipo frigorifico em fibra de vidro montada s/chassis 95P28N7HPAB020852	1	22.760,00	22.760,00
Total	5		280.529,14



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"

Bens Tangíveis - Ativo imobilizado

Data Base 11.08.2025

COMPUTADORES E PERIFÉRICOS			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
COMPUTADOR COM MONITOR	2	750,00	1.500,00
NOTEBOOK	1	800,00	800,00
IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL	1	400,00	400,00
NOBREAK	2	97,00	194,00
Total	6		2.894,00



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"

Bens Tangíveis - Ativo imobilizadoData Base 11.08.2025

MÓVEIS E UTENSÍLIOS			
Descrição	Qde	Vir.Unitário	Vir.Total
MESA	4	789,00	3.156,00
CADEIRA	8	150,50	1.204,00
ESTANTE DE AÇO	3	300,50	901,50
ARMÁRIO	2	316,50	633,00
Total	17		5.894,50



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"

Bens Tangíveis - Ativo imobilizado

Data Base 11.08.2025

SEMOVENTES			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
LEITE - Vacas holandesas em lactação	82	20.000,00	1.640.000,00
LEITE - Vacas holandesas secas	8	15.000,00	120.000,00
LEITE - Novilhas holandesas Prenhas	17	18.000,00	306.000,00
LEITE - Novilhas holandesas lã	18	15.000,00	270.000,00
LEITE - Bezerros holandesas desmamadas	9	8.000,00	72.000,00
LEITE - Bezerros holandesas em aleitamento	10	5.000,00	50.000,00
CORTE - Vacas mestiças de corte	52	2.300,00	119.600,00
CORTE - Novilhas de corte	168	2.071,43	348.000,00
CORTE - Bezerros de corte	56	2.000,00	112.000,00
CORTE - Bezerros de corte	61	2.131,15	130.000,00
Total	481		3.167.600,00



GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"				
Bens Intangíveis - Ativo Intangível		Data Base 11.08.2025		
MARCA COMERCIAL				
Descrição		Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
		1	293.462,25	293.462,25
Total		1		293.462,25



**LAUDOS DE AVALIAÇÃO DOS IMÓVEIS DO GRUPO ECONÔMICO/EMPRESARIAL
MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA "EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL" (CNPJ:
73.143.034/0001-09, CNPJ 38.048.193/0001-23 e CNPJ 53.013.521/0001-40):**

Imóveis com benfeitorias:

- (A) - Um imóvel constituído por 07 (sete) matrículas interligadas entre si que perfazem uma área aproximada de 554,80 ha, sendo a propriedade fechada, estando a 7 KM's da Rodovia BR 267, com a estrada terminando na propriedade, não tendo acesso para outras propriedades.
- (B) - Um imóvel constituído por área de 189,50 ha, que interliga com a área de 554,80 ha perfazendo uma área total de 744,30 ha, sendo 157,47 ha de Reserva Legal, 476 ha de Pastagem e 80 ha de Áreas de Plantio.

GRUPO ECONÔMICO MARVIN PRODUTOS AGROPECUÁRIOS LTDA Em Recuperação Judicial (MARVIN)"

Bens Tangíveis - Ativo imobilizado

Data Base 11.08.2025

IMÓVEIS E EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES			
Descrição	Qde	Vlr.Unitário	Vlr.Total
(A) - Um imóvel constituído por 07 (sete) matrículas interligadas entre si que perfazem uma área aproximada de 554,80 ha, sendo a propriedade fechada, estando a 7 KM's da Rodovia BR 267, com a estrada terminando na propriedade, não tendo acesso para outras propriedades com galpão para armazenar insumos - 900 m2, galpão tipo Free-Stall - 900 m2, galpão oficina, galpão de garagem para tratores e implementos, 02 casa sede, casas para funcionários, área de bezerreiro tipo Argentino para bezerras, galpão de laticínio e curral com brete e balança para gado.	1	25.810.000,00	25.810.000,00
(B) - Um imóvel constituído por área de 189,50 ha, que interliga com a área de 554,80 ha perfazendo uma área total de 744,30 ha, sendo 157,47 ha de Reserva Legal, 476 ha de Pastagem e 80 ha de Áreas de Plantio, com fábrica de ração, 07 galpões para criação de suínos, casas para funcionários.	1	10.607.659,24	10.607.659,24
Total	2		36.417.659,24



Imóvel (A):

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO
MERCADOLÓGICA DE IMÓVEL RURAL

Situado em zona rural do município de Juiz de
Fora, região conhecida por fazenda Santa Maria

PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL RURAL
O presente parecer tem como objetivo descrever e registrar o estado atual de conservação e funcionalidade das benfeitorias vistoriadas no imóvel situado no endereço indicado neste relatório. Além disso, visa avaliar sua condição, identificando fatores adequados para a determinação do valor de avaliação do imóvel rural.

Este documento foi solicitado pelo proprietário do imóvel, identificado como Marcus Vinicius Borges de Carvalho.

Para a elaboração deste parecer, foi realizada uma visita técnica acompanhada pelo proprietário, durante a qual foram feitas inspeções visuais em todas as benfeitorias da propriedade. O objetivo da visita foi observar os elementos necessários para fundamentar este relatório.

O documento foi elaborado pelo corretor de imóveis Carlos Alberto Aarestrup Netto, especialista em imóveis rurais, devidamente registrado no Conselho Regional de Corretores Imobiliários (CRECI-MG), sob o número 52188.

Consideraram-se, para a elaboração desta avaliação, aspectos relevantes como: a visita técnica ao local, análise das benfeitorias construtivas, inspeção visual detalhada e entrevista com o proprietário para identificar a funcionalidade das edificações avaliadas.

- 1 - ASPECTOS GERAIS
- 1.1 - Data da vistoria e coleta de informações



Para reconhecimento da região, caracterização e diagnóstico das benfeitorias encontradas, foi realizada uma visita técnica no dia 08 de agosto de 2025 às 08:00 horas (horário de Brasília), procedida de entrevista com o proprietário, análises visuais e registros fotográficos.

1.2 - Identificação do imóvel

- Tipo: Imóvel rural.
- Localização: Situado em zona rural do município de Juiz de Fora, região conhecida por Fazenda Santa Maria, a uma distância de 22,0 km partindo do Trevo de acesso à BR-040, sendo 17,0 km pela BR-267 sentido Valadares/Lima Duarte.

2- AVALIAÇÃO DESCRITIVA DE IMÓVEL RURAL

Imóvel: Conjunto de propriedades rurais com área total aproximada de 553 hectares, divididos em 7 escrituras distintas determinadas pelos números 21205, 75602, 1557, 1558, 1559, 1560, 2107.

Localização: Município de Juiz de Fora, distrito de Rosário.

2.1- Estrutura Física e Benfeitorias

O conjunto apresenta um expressivo conjunto de estruturas, voltadas principalmente à pecuária leiteira intensiva, beneficiamento de leite, apoio à produção agrícola e suporte administrativo. Conta com aproximadamente 5.000 m² de áreas construídas em estruturas metálicas e aproximadamente 3.500 m² de áreas construídas em alvenaria.

A propriedade possui um grande histórico de comercialização de leite, sendo hoje reconhecida na região por seu renomado nome pela qualidade do leite produzido, agregando valor e prestígio ao imóvel.

2.2 Residências

- Duas casas-sedes em excelente estado de conservação.
- Quatorze casas para funcionários.

2.3 Estruturas para Pecuária Leiteira

- Dois free stalls de 900 m² cada para gado leiteiro, operando com três ordenhas diárias.



- Maternidade para bovinos.
- Ordenhadeira com capacidade para 8 vacas (configuração 4 x 4).
- Churumeira para manejo de resíduos.

2.4 Laticínio

- Laticínio em pleno funcionamento

O laticínio da propriedade representa um dos maiores diferenciais do empreendimento. Com histórico consolidado de operação e reputação reconhecida em toda a região, ele é responsável por agregar credibilidade, valor de marca e rentabilidade imediata ao negócio. Sua estrutura funcional, somada ao almoxarifado próprio, permite uma gestão organizada e eficiente de toda a cadeia produtiva de leite, desde a ordenha até o beneficiamento final. O reconhecimento pela qualidade dos produtos processados fortalece a posição da fazenda no mercado e uma operação ativa, com potencial de ampliação da produção e expansão comercial.

2.5 Estruturas de Apoio à Produção e Administração

- Galpões para armazenamento de insumos.
- Escritório de dois pavimentos.
- Oficina mecânica.
- Lavadores para maquinário, caminhões e veículos leves.
- Refeitório para funcionários.
- Escola no interior da propriedade.
- Almoxarifado geral da fazenda.
- Galpão-garagem para máquinas.
- Serralheria.
- Paiol para grãos e insumos, entre outros.

2.6 Estruturas para Pecuária de Corte com vasta área de pastagem

- Curral de corte equipado com brete, balança e tronco, com estrutura coberta.



- Várias trincheiras para silagem.

2.8 Recursos Hídricos

- Oito açudes.
- Dezenas de nascentes por gravidade espalhadas pela propriedade.

2.9 Áreas Agrícolas e Pastagens

- Aproximadamente 50 hectares de baixadas agricultáveis, aptas para plantio durante todo o ano, utilizados principalmente para alimentação das vacas leiteiras.
- Ampla área de pastagem, atualmente utilizada também para gado de corte e recria, agregando valor à atividade agropecuária da propriedade.

3.0- PRECIFICAÇÃO

3.1 Valor Mercadológico: R\$ 25.810.000,00 (vinte e cinco milhões, oitocentos e dez mil reais), conforme avaliação do corretor especializado em áreas rurais, com ampla experiência no segmento.

SEDE 01:









ESTRUTURAS:



















































Considerações Finais:

A fazenda avaliada reúne um conjunto raro e estratégico de atributos que a colocam entre as propriedades rurais de maior potencial na região de Juiz de Fora, distrito de Rosário. Sua infraestrutura consolidada, associada à excelente logística de acesso e à abundância de recursos naturais, oferece múltiplas possibilidades de exploração econômica.

O destaque absoluto está na pecuária leiteira de alta performance, já estruturada com instalações modernas e capacidade de manejo intensivo, apta a ampliar significativamente a produção com investimentos pontuais. A tradição e o reconhecimento da marca associada à qualidade do leite produzido reforçam ainda mais seu valor comercial e competitivo no mercado. Somando-se a isso, o laticínio (item 2.4) em pleno funcionamento se apresenta como um diferencial competitivo de grande relevância: trata-se de uma estrutura sólida, com histórico consolidado de operação, reconhecida na região pela qualidade e confiabilidade dos produtos processados.

Além disso, a propriedade dispõe de aproximadamente 50 hectares de áreas agricultáveis, de alta fertilidade e com disponibilidade hídrica, permitindo o cultivo diversificado durante todo o ano, seja para produção de grãos, silagem ou outras culturas estratégicas. Essa integração entre lavoura e pecuária fortalece a autossuficiência alimentar do rebanho, reduz custos e potencializa a rentabilidade.



O valor precificado de R\$ 25.810.000,00 se mostra plenamente condizente com a realidade do mercado, especialmente considerando o altíssimo padrão construtivo das benfeitorias, a qualidade das instalações e o fato de a fazenda estar em plena atividade produtiva.

A presença de áreas de pastagens amplas, infraestrutura completa para pecuária de corte, açudes, nascentes e variadas benfeitorias de apoio tornam a fazenda propriedade singular.

Trata-se, portanto, de um imóvel rural com aptidões múltiplas, alta liquidez no mercado e perspectivas concretas de valorização e expansão das atividades agropecuárias.



CARLOS ALBERTO AARESTRUP NETTO

CRECI: 52188

Juiz de Fora, 9 de Agosto de 2025.

Imóvel (B):





PARECER TÉCNICO JUDICIAL

ASSISTÊNCIA TÉCNICA JUDICIAL

LTP CA – 0002/24

SOLICITANTE: Marcos Vinicius Borges de Carvalho

LOCALIDADE: Juiz de Fora – Minas Gerais

ENDEREÇO: Fazenda Santa Maria

BAIRRO: Rosário

DATA BASE: agosto/2024





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

SUMÁRIO

1 - INTRODUÇÃO 7

2 - ASPECTOS GERAIS 8

2.1 - DATA DA VISTORIA E COLETA DE INFORMAÇÕES 8

2.2 - IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL 8

2.3 - DESCRIÇÃO DAS BENFEITORIAS VISTORIADAS 9

3 - OBJETIVO, METODOLOGIA E TERMOS UTILIZADOS 10

4 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DAS BENFEITORIAS 11

4.1 - FÁBRICA DE RAÇÃO 11

4.1.1 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo A 13

4.1.2 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo B 13

4.2 - ESCRITÓRIO 14

4.2.1 - Escritório – depreciação pelo método do anexo A 18

4.2.2 - Escritório – depreciação pelo método do anexo B 18

4.3 - 4 CASAS 18

4.3.1 - Casas – depreciação pelo método do anexo A 21

4.3.2 - 4 casas – depreciação pelo método do anexo B 21

4.4 - REPRODUTORES 21

4.4.1 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo A 23

4.4.2 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo B 23

4.5 - GESTAÇÃO E COBRIÇÃO 24

4.5.1 - Gestação e cobrição– depreciação pelo método do anexo A 26

4.5.2 - Gestação e cobrição – depreciação pelo método do anexo B 27

4.6 - MATERNIDADE, CRECHE E RECRIAÇÃO 27

(11) 96835-3844

R. Domingos Tavares de Sousa, 22, Apto 403

1

@enghelionovaes

www.anghelionovaes.com.br





4.6.1 - Maternidade, creche e recriação – depreciação pelo método do anexo A 29

4.6.2 - Maternidade, creche e recriação – depreciação pelo método do anexo B 29

4.7 - TERMINAÇÃO E ENGORDA 1 & 2 30

4.7.1 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo A 32

4.7.2 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo B 32

4.8 - TABELA RESUMO – COMPARAÇÃO DOS FATORES DE DEPRECIAÇÃO 33

5 - PONDERAÇÕES A RESPEITO DO LAUDO PERICIAL 34

5.1 - DO MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO E SUA APLICAÇÃO 34

5.2 - DA AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS 36

5.2.1 - Falta de referência para o CUB utilizado 37

5.2.2 - Inconsistências no cálculo do Custo de Reedição das benfeitorias não reprodutivas 37

5.2.3 - Inconsistências no cálculo dos fatores de depreciação física e funcional 38

6 - RESULTADOS E APLICAÇÃO DAS CORREÇÕES 42

6.1 - MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO – FUNÇÃO ESTIMATIVA 42

6.2 - CORREÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS 43

6.2.1 - Indicação de referências para CUB 43

6.2.2 - Adoção de um BDI para cálculo correto do Custo de Reprodução 43

6.2.3 - Adoção dos correto dos fatores de depreciação 44

 (31) 98885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto. 403

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br

2





6.2.4 - Cálculo corrigido do Custo de reedição e do Custo de reprodução das benfeitorias não-reprodutivas	45
6.3 - CORREÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL	46
6.4 - CORREÇÃO DOS VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	48
7 - ELABORAÇÃO DE QUESITOS SUPLEMENTARES	49
8 - CONCLUSÃO	51
9 - ENCERRAMENTO	52
10 - REFERÊNCIAS NORMATIVAS E BIBLIOGRÁFICAS	53
ANEXO A - DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL - MÉTODO ADAPTADO DE MAGOSSY (1983)	54
ANEXO B - DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL - MÉTODO ROSS-HEIDECKE ADAPTADO	56
ANEXO C - TABELA DE CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS - SUNDUCON-MG - REFERÊNCIA JUNHO 2024	61
ANEXO D - TABELA DO ACÓRDÃO 2369/2011 DO TCU PARA ADOÇÃO DE BDI	62

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Mapa ilustrativo dos limites do imóvel informado pelo proprietário (matrícula 469). Fonte: do laudo do Perito Judicial.	9
Figura 2 - Vista externa da fábrica de ração. Fonte: Do autor.	12
Figura 3 - Vista interna da fábrica de ração. Fonte: DO autor.	13
Figura 4 - Vista interna da galpão. Fonte: Do autor.	13
Figura 5 - Vista externa do escritório. Fonte: Do autor.	14
Figura 6 - Vista interna do vestiário do escritório. Fonte: Do autor.	15
Figura 7 - Vista de um dos banheiros do escritório. Fonte: Do autor.	15
Figura 8 - Vista da sala de descontaminação corporal. Fonte: Do autor.	16

 (32) 98885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br

3



Figura 9 - Salão de reuniões do escritório. Fonte: Do autor. _____ 16

Figura 10 - Copa do escritório. Fonte: Do autor. _____ 17

Figura 11 - Cobertura em telha cerâmica - escritório. Fonte: Do autor. ____ 17

Figura 12 - Identificação de 2 das 4 casas. Fonte: Do autor _____ 19

Figura 13 - Entrada de uma das casas. Fonte: Do autor. _____ 19

Figura 14 - Fachada principal de uma das casa. Fonte: Do autor. _____ 19

Figura 15 - Identificação do estado de conservação das casas. Fonte: Do autor. _____ 20

Figura 16 - Interior de uma das casas. fonte: DO autor. _____ 20

Figura 17 - Fachada do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor. 22

Figura 18 - Lateral do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor. __ 22

Figura 19 - Interior do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor. _ 23

Figura 20 – Gestação e cobrição. Fonte: Do autor. _____ 24

Figura 21 - Identificação do interior do galpão - gestação e cobrição. Fonte: Do autor. _____ 25

Figura 22 - Vista lateral do galpão - Gestação e cobrição. Fonte: Do autor. 25

Figura 23 - Galpão de gestação. Fonte: Do autor _____ 26

Figura 24 - Galpão de cobrição. Fonte: Do autor. _____ 26

Figura 25 - Fachada - galpão de creche. Fonte: Do autor. _____ 28

Figura 26 - Vista lateral - galpão de creche. Fonte: Do autor. _____ 28

Figura 27 - Estado de conservação - creche. fonte: Do autor. _____ 28

Figura 28 - Fachada - engorda. Fonte: Do autor. _____ 30

Figura 29 – Estrutura de telhado e cobertura - engorda. Fonte: Do autor. _ 30

Figura 30 - Estrutura interna - engorda. Fonte: Do autor. _____ 31

Figura 31 - Piso e separadores - engorda. Fonte: Do autor. _____ 32





Figura 32 - Tabela com fatores de depreciação calculados pelos métodos dos anexos A & B. Fonte: Do autor. _____ 33

Figura 33 - Modelo adotado para variável dependente. Fonte: Do Laudo Pericial _____ 35

Figura 34 - Valores adotados para as variáveis independentes do avaliando. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 35

Figura 35 - Breve descrição das variáveis. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 36

Figura 36 - Tabela de cálculo das benfeitorias não reprodutivas. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 37

Figura 37 - Representação dos fatores de depreciação utilizados pelo perito judicial. Fonte: Do autor. _____ 40

Figura 38 - Tabela do fator de depreciação física e funcional. Fonte: Do Laudo Pericial. _____ 41

Figura 39 - Tabela dos fatores de depreciação física de Magossi (1983). Fonte: Do Laudo Pericial _____ 41

Figura 40 - Fatores de depreciação física e funcional corrigidos- método do ANEXO A. Fonte: Do autor. _____ 45

Figura 41 - Avaliação das benfeitorias não-reprodutivas corrigido. Fonte: Do autor. _____ 46

Figura 42 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel. Fonte: Do Laudo Pericial _____ 47

Figura 43 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel (corrigido). Fonte: Do autor. _____ 48

Figura 44 - Valores de liquidação forçada para os prazos de 1, 2 e 3 anos (corrigido). Fonte: Do autor _____ 49

Figura 45 - Fatores de depreciação física – Magossi (1983). Fonte: Lima (2021) _____ 54





Figura 46 - Fatores de depreciação física detalhados – Lima (2011). Fonte: Adaptado de Magossi (1983) _____ 54

Figura 47 - Fatores de depreciação física e funcional adaptado – Lima (2011). Fonte: Adaptado de Magossi (1983) _____ 55

Figura 48 - Condições de funcionalidade de uma benfeitoria. Fonte: LIMA (2011) _____ 56

Figura 49 - Tabela 1 – Método de Ross-Heidecke adaptado. Fonte: LIMA(2011)._____ 57

Figura 50- QUADRO A - Classificação em estados de conservação. Fonte: LIMA (2011) _____ 58

Figura 51 - QUADRO A - Classificação em estados de conservação. Fonte: LIMA (2011) _____ 59

Figura 52 - Tabela para encontrar o valor de K – Ross/Heidecke. Fonte: LIMA (2011) _____ 60





1 - INTRODUÇÃO

O presente parecer técnico pericial tem o objetivo de descrever e registrar a situação atual do estado de conservação e funcionalidade das benfeitorias vistoriadas presentes no imóvel situado no endereço mencionado neste relatório, avaliando sua condição e determinando fatores adequados de depreciação física e funcional para correção do cálculo do seu custo de reprodução e, também, do valor de avaliação do imóvel rural, gerando algumas observações técnicas a respeito do Laudo Pericial desenvolvido para o processo de N° 006024-45.2018.8.13.0145, pertencente à 1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE JUIZ DE FORA, cujo exequente é o(a) BANCO BRADESCO S.A, e executados são MARCUS VINICIUS BORGES DE CARVALHO E MARCIA CRISTINA DO CARMO.

Este documento foi solicitado pelo proprietário do imóvel, que pode ser identificado por Marcus Vinicius Borges de Carvalho, inscrito no RG de N° SP-23.463.000.

Para auxiliar a escrita deste, foi realizada uma visita técnica acompanhada pelo proprietário, e na ocasião foram realizadas inspeções visuais em todas as benfeitorias do imóvel em questão. A visita teve a finalidade observar as evidências que embasariam a elaboração deste documento.

Este documento foi elaborado pelo engenheiro civil Hélio Alcântara Novaes, registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA- MG), sob o número de registro 312.944/D em parceria com o corretor de imóveis Helbert Augusto Ferreira, registrado no Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Minas Gerais (CRECI-MG) sob o número de registro 42.709.

Dentro do contexto descrito, foram levadas em conta as questões pertinentes para a elaboração deste laudo, sendo elas: visita ao local, análise das benfeitorias construtivas, realização de inspeção visual, bem

 (32) 98885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 @enghellionovaes

 www.enghellionovaes.com.br

7





como uma entrevista com o proprietário a fim de identificar a funcionalidade das edificações analisadas. Além disso, foi realizada a revisão completa do laudo elaborado pelo perito judicial Geraldo Magela da Silva Garcia, engenheiro agrônomo registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais (CREA- MG), sob o número de registro 210.229/D, a fim de que fossem realizados apontamentos e elaborados quesitos técnicos suplementares.

2 - ASPECTOS GERAIS

2.1 - Data da vistoria e coleta de informações

Para reconhecimento da região, caracterização e diagnóstico das benfeitorias encontradas, foi realizada uma visita técnica no dia 05 de agosto de 2024 às 08:30 horas (horário de Brasília), procedida de entrevista com o proprietário, análises visuais e registros fotográficos.

2.2 - Identificação do imóvel

- **Tipo:** Imóvel rural.
- **Localização:** Situado em zona rural do município de Juiz de Fora, região conhecida por fazenda Santa Maria, a uma distância de 22,0 km partindo do Trevo de acesso a BR-040 (Bahamas), sendo 17,0 km pela BR-267 (Rod. Vital Brasil) sentido Valadares/Lima Duarte e 5,0 km por estrada não pavimentada até a Fazenda Santa Maria.

(32) 96885-3844

@enghelionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

www.enghelionovaes.com.br

8



Figura 1 - Mapa ilustrativo dos limites do imóvel informado pelo proprietário (matrícula 469). Fonte: do laudo do Perito Judicial.

2.3 - Descrição das benfeitorias vistoriadas

A propriedade rural possui 7 galpões voltados para atividade de suinocultura, uma fábrica de ração para produção de 5 toneladas/hora com equipamentos completos, silo de armazenagem de grãos para 18.000 sacas, telhas em alvenaria e galpão tipo industrial com piso e fundação especiais. Além disso, possui 4 casas simples para funcionários e um escritório.





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

3 - OBJETIVO, METODOLOGIA E TERMOS UTILIZADOS

Este Parecer Técnico possui o objetivo de reavaliar o estado de conservação e a funcionalidade das benfeitorias descritas na seção **6.2 – CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES** do Laudo Pericial, através da comparação de dados fotográficos e inspeção visual, com as devidas classificações das tabelas de métodos que visam determinar coeficientes de depreciação física e funcional referenciados em bibliografia consagrada na área de avaliação de propriedades rurais.

Desta forma serão utilizadas as tabelas encontradas no livro intitulado AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES RURAIS: MANUAL BÁSICO – A ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES RURAIS APLICADAS À FAZENDAS (LIMA, 2011), cujos procedimentos de utilização estarão descritos nos anexos A e B deste trabalho.

De maneira complementar, serão utilizados os seguintes termos encontrados na norma brasileira regulamentar **ABNT NBR 14653-1 – Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos Gerais**, para facilitação do entendimento do laudo, sendo eles:

- **Custo de reedição:** custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra;
- **Depreciação:** perda do valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionados por decrepitude, deterioração, mutilação e/ou obsolescimento;
- **Custo de reprodução:** custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração dos seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação;
- **Decrepitude:** desgaste de suas partes constitutivas, em consequência do seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção;



(32) 98825-3844



R. Domingos Távares de Souza, 22, Apto 403

10



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

- **Deterioração:** desgaste dos seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequados;
- **Mutilação:** retirada de componentes em razão de uso ou manutenção inadequados;
- **Obsolescência:** superação tecnológica ou funcional.

4 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO, CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DAS BENFEITORIAS

As benfeitorias vistoriadas serão apresentadas segundo registros fotográficos realizados *in-loco* e serão classificadas de acordo com os termos encontrados nas tabelas dos ANEXOS A e B deste parecer, a fim de que seja construída uma tabela com a identificação dos seus respectivos fatores de depreciação apropriados pelos dois distintos métodos e seja feita uma comparação a respeito de qual fator considerar face a sofisticação e a precisão de cada método.

4.1 - FÁBRICA DE RAÇÃO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 2 a 4, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



(31) 98865-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403



@enghellionovaes



www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 2 - Vista externa da fábrica de ração. Fonte: Do autor.



(32) 96865-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

12



@enghellionovaes



www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 3 - Vista interna da fábrica de ração. Fonte: DO autor.



Figura 4 - Vista interna da galpão. Fonte: Do autor.

4.1.1 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo A

- Estado de conservação = Bom
- Funcionalidade = Adequada
- Fator de depreciação = 0,80

4.1.2 - Fábrica de ração – depreciação pelo método do Anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpões
- Padrão: Médio
- Vida referencial (I_r) em anos = 80
- Valor Residual R (%) = 20%



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

13



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

- Estado da edificação = "d" – Entre regular e necessitando de reparos simples
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/80) \times 100 = 37,5$
- $K = 0,678$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,678 \times (1 - 0,2) = 0,75$

4.2 - ESCRITÓRIO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 5 a 11, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



Figura 5 - Vista externa do escritório. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

14



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 6 -Vista interna do vestiário do escritório. Fonte: Do autor.



Figura 7 - Vista de um dos banheiros do escritório. Fonte: Do autor.



(32) 96885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 21, Apto. 403

15



@engheliomvaes



www.engheliomvaes.com.br





Figura 8 - Vista da sala de descontaminação corporal. Fonte: Do autor.



Figura 9 - Salão de reuniões do escritório. Fonte: Do autor.





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 10 - Copa do escritório. Fonte: Do autor.



Figura 11 - Cobertura em telha cerâmica - escritório. Fonte: Do autor.





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.2.1 - Escritório – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Regular
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,45

4.2.2 - Escritório – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Escritório
- Padrão: Simples
- Vida referencial (Ir) em anos = 70
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "e" – Necessitando de reparos simples
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/70) \times 100 = 42,85$
- $K = 0,678$
- $FOC \text{ (Fator de depreciação)} = 0,20 + 0,559 \times (1 - 0,2) = 0,64$

4.3 - 4 CASAS

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 12 a 16, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



(31) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

18



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 12 - Identificação de 2 das 4 casas. Fonte: Do autor



Figura 13 - Entrada de uma das casas. Fonte: Do autor.



Figura 14 - Fachada principal de uma das casa. Fonte: Do autor.



(32) 96885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

19



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





Figura 15 - Identificação do estado de conservação das casas. Fonte: Do autor.



Figura 16 - Interior de uma das casas. fonte: DO autor.



HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.3.1 - Casas – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Precário
- Funcionalidade = Adequada
- Fator de depreciação = 0,40

4.3.2 - 4 casas – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Residencial
- Tipo: Casa
- Padrão: Proletário
- Vida referencial (lr) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = *f – Necessitando de reparos importantes
- Idade da edificação (le) = 30 anos
- $(le/lr) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- K = 0,418
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,418 \times (1 - 0,2) = 0,53$

4.4 - REPRODUTORES

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 17 a 19, a benfeitoria apresenta as características descritas em seus subitens apropriados.



(32) 98685-3944



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

21



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 17 - Fachada do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.



Figura 18 - Lateral do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.



(32) 96685-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

22



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 19 - Interior do galpão de reprodução de suínos. Fonte: Do autor.

4.4.1 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Regular
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,45

4.4.2 - Reprodutores – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (Ir) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "g" – Necessitando de reparos importantes



(31) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

23



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,296$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,44$

4.5 - GESTAÇÃO E COBRIÇÃO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 20 a 24, as benfeitorias apresentam as características descritas em seus subitens apropriados. Foram consideradas as mesmas condições de conservação e funcionalidade para as benfeitorias distintas em razão da sua grande semelhança.



Figura 20 – Gestação e cobrição. Fonte: Do autor.

 (31) 98885-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

24

 @enghellionovaes

 www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 21 - Identificação do interior do galpão - gestação e cobertura. Fonte: Do autor.



Figura 22 - Vista lateral do galpão - Gestação e cobertura. Fonte: Do autor.



(31) 98885-3844



@enghellanovae



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403



www.enghellanovae.com.br

25





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 23 - Galpão de gestação, Fonte: Do autor



Figura 24 - Galpão de cobrição, Fonte: Do autor.

4.5.1 - Gestação e cobrição- depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Precário
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,30



(32) 98685-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

26



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.5.2 - Geração e cobertura – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (Ir) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "g" – Necessitando de reparos importantes
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,296$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,44$

4.6 - MATERNIDADE, CRECHE E RECRIAÇÃO

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 25 a 27, as benfeitorias apresentam as características descritas em seus subitens apropriados. Foram consideradas as mesmas condições de conservação e funcionalidade para as benfeitorias distintas em razão da sua grande semelhança.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

27



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 25 - Fachada - galpão de creche. Fonte: Do autor.



Figura 26 - Vista lateral - galpão de creche. Fonte: Do autor.



Figura 27 - Estado de conservação - creche, fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

28



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br



4.6.1 - Maternidade, creche e recreação – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Precário
- Funcionalidade = Inadequada
- Fator de depreciação = 0,30

4.6.2 - Maternidade, creche e recreação – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (Ir) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "g" – Necessitando de reparos importantes
- Idade da edificação (Ie) = 30 anos
- $(Ie/Ir) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,296$
- FOC (Fator de depreciação) = $0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,44$





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

4.7 - TERMINAÇÃO E ENGORDA 1 & 2

De maneira geral, como pode ser visto nas seguintes fotografias, Figura 28 a 31, as benfeitorias apresentam as características descritas em seus subitens apropriados. Foram consideradas as mesmas condições de conservação e funcionalidade para as benfeitorias distintas em razão da sua grande semelhança.



Figura 28 - Fachada - engorda. Fonte: Do autor.



Figura 29 – Estrutura de telhado e cobertura - engorda. Fonte: Do autor.



(31) 96885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

30



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL



Figura 30 - Estrutura interna - engorda. Fonte: Do autor.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

31



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

Figura 31 - Piso e separadores - engorda. Fonte: Do autor.

4.7.1 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo A

- Estado de conservação = Regular
- Funcionalidade = Adequada
- Fator de depreciação = 0,60

4.7.2 - Terminação e engorda 1 & 2 – depreciação pelo método do anexo B

- Classe: Comercial
- Tipo: Galpão
- Padrão: Rústico
- Vida referencial (lr) em anos = 60
- Valor Residual R (%) = 20%
- Estado da edificação = "e" – Necessitando de reparos simples
- Idade da edificação (le) = 30 anos
- $(le/lr) \times 100 = (30/60) \times 100 = 50,00$
- $K = 0,512$
- $FOC \text{ (Fator de depreciação)} = 0,20 + 0,296 \times (1-0,2) = 0,61$

(31) 98885-3844

@enghelionovaes

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

www.enghelionovaes.com.br

32

106

4.8 - TABELA RESUMO – COMPARAÇÃO DOS FATORES DE DEPRECIAÇÃO

Para fim de comparação em relação aos fatores de depreciação devidamente apropriados pelos métodos de tabela descritos nos ANEXOS A e B, de forma que seja verificado se foram adotados estados de conservação e de funcionalidades condizentes com a realidade das benfeitorias, tem-se a seguinte tabela da Figura 32.

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL APROPRIADOS PELOS MÉTODOS DOS ANEXOS A & B		
DESCRIÇÃO	Fd - ANEXO A	Fd - ANEXO B
FÁBRICA DE RAÇÃO	0,80	0,75
ESCRITÓRIO	0,45	0,64
4 CASAS	0,40	0,53
REPRODUTORES	0,45	0,44
GESTÃO E COBRANÇA	0,30	0,44
MATERNIDADE	0,30	0,44
CRECHE	0,30	0,44
RECREAÇÃO	0,30	0,44
TERMINAÇÃO/ENGORDA 1	0,60	0,61
TERMINAÇÃO/ENGORDA 2	0,60	0,61

Figura 32 - Tabela com fatores de depreciação calculados pelos métodos dos anexos A & B. Fonte: Do autor.

Desta forma, é possível concluir que ambos os métodos utilizados para estimar os fatores de depreciação apresentam resultados muito próximos e razoáveis, indicando que as considerações a respeito do estado de conservação e funcionalidade das diferentes benfeitorias analisadas foi correto. Logo, para que haja respaldo técnico na revisão do Laudo de Avaliação Pericial, serão utilizados os fatores de depreciação encontrados pelo método do ANEXO A - DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL – MÉTODO ADAPTADO DE MAGOSSÍ (1983).





5 - PONDERAÇÕES A RESPEITO DO LAUDO PERICIAL

As ponderações realizadas nesta seção são fruto da observação de algumas inconsistências encontradas no Laudo Técnico Pericial, que influenciam de maneira direta o Valor de Avaliação do Imóvel, e que servirão como base para elaboração dos quesitos suplementares endereçados ao perito.

5.1 - Do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado e sua aplicação

Na explicação encontrada na Seção 7.1 do Laudo Pericial, para as variáveis a serem utilizadas no Modelo de Regressão adotado, a fim estimar o Valor Unitário do imóvel avaliando em R\$/ha, não houve a descrição e classificação completa das seguintes variáveis, a saber:

1 – A varável "Acesso", que possui as classificações dadas em Regular, Bom ou Muito bom, não explica de forma objetiva qual seria a condição real de um dado acesso à propriedade rural para ser assim considerado, de tal forma que não é possível inferir se essa variável se refere por exemplo ao tipo de pavimento utilizado na via, quantidade de faixas transitáveis, sinalização e estado de conservação, ou a todas essas condições apenas pela classificação. Seria necessária uma explicação mais detalhada desta variável, uma vez que por exemplo, uma estrada de terra bem compactada poderia ser ter um código alocado do tipo "Bom" em relação a uma estrada pavimentada deteriorada, que poderia ser classificada como "Ruim/Regular".

2 – A variável "Construções" não deixa claro se a condição do terreno em possuir edificações completas para manejo, diz respeito a apenas uma atividade rural ou à várias atividades, e se o estado de conservação dessas edificações encontradas afeta na adoção do código alocado desta variável.



(32) 96885-3844



R: Domingos Tavares de Souza, 22, Aptº 403

34



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





3 - A variável “Área explorada” exibe apenas uma relação matemática percentual da área total do terreno, não havendo uma definição formal do que seria essa variável e de como ela se comporta em relação a Variável dependente.

Dito isso, considerando que o modelo adotado para estimativa da Variável dependente é o representado pela Figura 33, e que foram adotados os valores apresentados na Figura 34 para as variáveis independentes do bem avaliando, conforme descrito na seção 10.1.2 DETERMINAÇÃO DO VALOR UNITÁRIO (R\$/HA) E RESULTADOS ESTATÍSTICOS, tem-se o seguinte:

Modelo para a Variável Dependente

$$[V.U.] = 1/[6,1071 \times 10^{-6} - 1,2253 \times 10^{-4} / [\text{Área}] - 1,6844 \times 10^{-6} \times [\text{Acesso}] + 9,9605 \times 10^{-7} \times [\text{Dist. JF}] - 6,0251 \times 10^{-6} \times [\text{Construções}] + 3,8773 \times 10^{-6} / [\text{Área explorada}]]$$

Figura 33 - Modelo adotado para variável dependente. Fonte: Do Laudo Pericial.

Formação dos Valores	
Variáveis independentes:	
• Área	= 188,5000
• Acesso	= 0m
• Dist. JF	= 22,0
• Construções	= Não possui
• Área explorada	= 0,80
Estima-se V.U. do Terreno = R\$ 21.054,72	

Figura 34 - Valores adotados para as variáveis independentes do avaliando. Fonte: Do Laudo Pericial.

É possível observar que para a variável independente “Construções” é adotado o valor “Não possui = 1”, significando que para a estimativa de valor da variável dependente, que é o Valor Unitário (R\$/ha), não está sendo



considerado o fato de que o imóvel avaliando possui construções voltadas para atividades de suinocultura, contradizendo o que é descrito na seção **6.2 – CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES.**

Desta forma, é necessário que se faça a correção desta variável, considerando-a como “Completa = 3”, de acordo com o código alocado apresentado na Figura 35, o que faria com que houvesse um aumento no valor unitário estimado para o terreno.

Descrição das Variáveis	
Variável Dependente:	
• <u>V.U.</u> : Valor unitário do terreno em R\$/m².	
Variáveis Independentes:	
• <u>Área</u> : Área do terreno em hectare (ha).	
• <u>Acesso</u> : Qualidade do acesso ao terreno. Classificação: Regular = 1; Bom = 2; Muito bom = 3.	
• <u>Dist. JP</u> : Distância entre o terreno e Juiz de Fora, em km.	
• <u>Construções</u> : Se o terreno possui edificações completas (casas, edificações completas para manejo), parcial (casa sede ou casa sede e curral simples) ou não possui. Classificação: Não possui = 1; Parcial = 2; Completa = 3.	
• <u>Área explorada</u> : Percentual de área explorada (aberta).	

Figura 35 - Breve descrição das variáveis. Fonte: Do Laudo Pericial.

5.2 - Da avaliação das benfeitorias não reprodutivas

Na seção do Laudo de Avaliação, é apresentada a tabela resumo do cálculo do **custo de Reedição** das benfeitorias (Figura 36), considerando para o cálculo apenas o valor do Custo Unitário Básico, a área construída de cada uma das edificações vistoriadas, e os fatores Depreciação Física e Funcional de cada edificação. A respeito desta seção, percebe-se algumas discrepâncias que serão discutidas em subtópicos específicos.



10.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

DESCRIÇÃO	UNID.	QUANTITATIVO	CUB	BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS			
				VALOR REPRODUÇÃO	DEP. FÍSICA	DEP. FUNCIONAL	VALOR REEDIÇÃO
FÁBRICA DE RAÇÃO	m²	3045,54	R\$ 1.176,72	R\$ 3.580.776,48	0,40	0,75	R\$ 553.848,49
ESCRITÓRIO	m²	134,00	R\$ 2.144,39	R\$ 288.348,26	0,40	0,30	R\$ 20.468,84
4 CASAS	m²	148,00	R\$ 2.144,39	R\$ 317.369,72	0,40	0,30	R\$ 75.415,50
REPRODUTORES	m²	326,51	R\$ 1.176,72	R\$ 384.233,85	0,40	0,30	R\$ 91.736,81
GESTÃO E COORDENÇÃO	m²	809,58	R\$ 1.176,72	R\$ 952.648,98	0,40	0,30	R\$ 76.211,81
MANUTENÇÃO	m²	721,00	R\$ 1.176,72	R\$ 848.415,12	0,40	0,30	R\$ 67.873,21
CRÉDITO	m²	809,58	R\$ 1.176,72	R\$ 952.648,98	0,40	0,30	R\$ 76.211,81
RECRIA	m²	743,6	R\$ 1.176,72	R\$ 872.651,55	0,40	0,30	R\$ 69.812,44
TERMINAÇÃO/INDICAÇÃO 1	m²	874,47	R\$ 1.176,72	R\$ 1.029.086,14	0,40	0,30	R\$ 82.520,51
TERMINAÇÃO/INDICAÇÃO 2	m²	874,47	R\$ 1.176,72	R\$ 1.029.086,14	0,40	0,30	R\$ 82.520,51
VALOR TOTAL DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$ 7.981.286,77			R\$ 1.135.217,89

DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL - FONTE: NABOITB (1981) adaptado por LIMA (2021)

Figura 36 - Tabela de cálculo das benfeitorias não reprodutivas. Fonte: Do Laudo Pericial.

5.2.1 - Falta de referência para o CUB utilizado

De acordo com a NBR 14653-3:2019, em seu item 8.6, é dito que o **Método da Quantificação de Custo** pode ser apropriado pela utilização de Custos Unitários das Construções (CUC), de forma que haja a citação das fontes consultadas. Ao verificar o que preconiza a NBR 14653-2:2011, relativo ao Método da Quantificação de Custo, a saber em seu item 8.3.1, é recomendado que o método pode ser apropriado pelo Custo Unitário Básico de Construção (CUB), com citação da fonte consultada. No presente Laudo, não há indicação textual de qual fonte foi utilizada como referência para o CUB, a tipologia mais adequada de acordo com as edificações vistoriadas, nem seu mês de referência, já que a data de publicação desse índice importa para a correção de fatores econômicos inflacionários.

5.2.2 - Inconsistências no cálculo do Custo de Reedição das benfeitorias não reprodutivas

Ao verificar a aplicação do método, inclusive descrito no item 7.2 do Laudo de Avaliação apresentado pelo perito, é mostrado que o Custo de Construção (também conhecido como Custo de Reprodução), depende de



outros fatores além do CUB (Custo Unitário Básico); fatores estes que não foram levados em consideração na tabela de cálculo da seção 10.2 do laudo (Figura 36). Este fato, leva a uma ligeira diminuição do Custo de Reprodução das benfeitorias, uma vez que não foram consideradas as parcelas de cálculo relativas à Taxa de Administração da Obra, Percentual Relativo aos Custos Financeiros durante o período de construção e o Percentual Relativo ao Lucro/Remuneração da Construtora. Estas taxas, se referem ao BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) das obras realizadas, e devem ser consideradas no cálculo, como pode ser verificado na Tabela 6, da **seção 9.3 – Método da quantificação de custo** da NBR 14653-2:2011, item 2, em que é necessária uma indicação de BDI, seja calculado, justificado ou arbitrado, para a obtenção de Grau de Fundamentação do laudo.

5.2.3 - Inconsistências no cálculo dos fatores de depreciação física e funcional

Com relação aos fatores de depreciação física e funcional das diversas benfeitorias reprodutivas encontradas, a NBR 14653-3:2019 dispõe o seguinte em seu item 10.4.3:

- *A depreciação deve levar em conta:
- a) aspectos físicos em função da idade aparente, da vida útil e do estado de conservação;
 - b) aspectos funcionais, considerando o aproveitamento da benfeitoria no contexto socioeconômico do imóvel e da região em conjunto, a obsolescência e a funcionalidade do imóvel*.

Além disso, a NBR 14653-2:2011, item 8.3.1.4 define o seguinte:

* O custo de reedição da benfeitoria é o resultado da subtração do custo de reprodução da parcela relativa à depreciação.*





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

E para melhor entendimento destes termos técnicos, tem-se as seguintes definições na NBR 14653-1:2019, em sua seção **3.1 Termos e Definições:**

3.1.11.3 Custo de reedição – Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.

3.1.11.5 Custo de reprodução – custo necessário para reproduzir um bem idêntico, com a consideração de seus insumos pertinentes, sem considerar eventual depreciação.

Resumidamente e de maneira matemática, poderemos expressar o que dizem as normas pelo seguinte:

$$\begin{aligned} C_{REE} &= C_{REP} - C_{REP} \times k_d \\ C_{REE} &= C_{REP} \times (1 - k_d) \\ C_{REE} &= C_{REP} \times Fd \\ Fd &= (1 - k_d) \end{aligned}$$

Em que:

- C_{REE} = Custo de reedição
- C_{REP} = Custo de reprodução
- Fd = Fator de depreciação adotado
- k = Índice/Parcela de depreciação

Desta forma, ao analisar a tabela de cálculo apresentada na seção 10.2 (Figura 36) do Laudo de Avaliação, é perceptível que o perito calculou o Custo de Reprodução das benfeitorias não reprodutivas da seguinte maneira:





$$C_{REP} = A \times CUB$$
$$C_{REE} = C_{REP} \times F_{d, física} \times F_{d, física e funcional}$$

Em que:

- A = Área total de construção da benfeitoria
- C_{REE} = Custo de reedição
- C_{REP} = Custo de reprodução
- F_{d, física} = Fator de depreciação física
- F_{d, física e funcional} = Índice de depreciação física e funcional

Assim, é perceptível que houve uma aplicação equivocada do método da estimativa de custo das benfeitorias não-reprodutivas, de forma a gerar a depreciação acentuada nos Custos de Reprodução das benfeitorias, em razão da interpretação incorreta do método. Desta maneira, percebe-se de acordo com a próxima tabela (Figura 37) que os Fatores de depreciação adotados e seus respectivos percentuais de depreciação “k” foram os seguintes:

DESCRIÇÃO	DEP. FÍSICA	DEP. FÍSICA & FUNCIONAL	Fd	k = 1- Fd	k em % DEPRECIAÇÃO
FÁBRICA DE RAÇÃO	0,60	0,75	0,45	0,55	55%
ESCRITÓRIO	0,40	0,30	0,08	0,92	92%
4 CASAS	0,40	0,50	0,20	0,80	80%
REPRODUTORES	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
GESTÃO E COBRANÇA	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
MATERNIDADE	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
CRECHE	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
RECREAÇÃO	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
TERMINAÇÃO/ENGORDA1	0,40	0,20	0,08	0,92	92%
TERMINAÇÃO/ENGORDA2	0,40	0,20	0,08	0,92	92%

Figura 37 - Representação dos fatores de depreciação utilizados pela perito judicial.
Fonte: Do autor.

Em que:



$$F_{d,combinado} = F_{d,fisica} \times F_{d,fisica\ e\ funcional}$$

Ao verificar o Laudo Pericial, percebe-se que o perito cruzou os dados de duas tabelas, presentes na página 35 e 36 do seu laudo (Figura 38 e Figura 39), multiplicando os valores encontrados de depreciação, gerando um novo fator, ao passo que deveria ter utilizado apenas um único fator para cada benfeitoria, retirado de uma única tabela, que já engloba tanto a depreciação física quanto a funcional, requerida pelo item 10.4.3 da NBR 14653-3:2019.

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA E FUNCIONAL				
Depreciação Física	Depreciação Funcional			Total
	Adequada	Inadequada	Superada	
Ótimo	1,00	0,75	0,50	0,20
Bom	0,80	0,60	0,40	0,16
Regular	0,60	0,45	0,30	0,12
Precário	0,40	0,30	0,20	0,08
Mau	0,20	0,15	0,10	0,04

Figura 38 - Tabela do fator de depreciação física e funcional. Fonte: Do Laudo Pericial.

FATORES DE DEPRECIAÇÃO FÍSICA (idade aparente e estado de conservação)		
Estado de conservação - Critérios		Fatores de depreciação
Ótimo	Edificação nova	1,00
Bom	Edificação necessita de pintura	0,80
Regular	Edificação necessita de pintura + troca de telhas	0,60
Precário	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas	0,40
Mau	Edificação necessita de pintura + troca de telhas + fechamento de trincas + reforço estrutural, uso mais indicado como fonte de material usado	0,20
Péssimo	Reforma da edificação é antieconômica; edificação não serve nem como fonte de material usado	0,00

Fonte: Marcelo Ricci, adaptado de Magossi (1983).

Figura 39 - Tabela dos fatores de depreciação física de Magossi (1983). Fonte: Do Laudo Pericial

Como a tabela da Figura 38 já representa os fatores de depreciação que englobam tanto a depreciação física quanto a funcional, em razão das diversas condições que podem ser encontradas em benfeitorias, seria correto adotar apenas os fatores indicados por essa tabela, não sendo





correto fazer a multiplicação de fatores de diferentes tabelas, como foi realizado no Laudo pericial apresentado. Desta maneira, deverão ser adotados os fatores de depreciação apresentados na tabela da Figura 32, devidamente calculados e justificados na seção 4 (RELATÓRIO FOTOGRÁFICO E CLASSIFICAÇÃO DOS ESTADO DE CONSERVAÇÃO E OBSOLETISMO DAS BENFEITORIAS) deste laudo.

Dadas as considerações e os equívocos encontrados no Laudo Pericial, propõe-se que o autor do Laudo faça a revisão dos cálculos da estimativa do custo de reedição das benfeitorias considerando os fatores de depreciação corretos.

6 - RESULTADOS E APLICAÇÃO DAS CORREÇÕES

6.1 - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado – Função estimativa

Mantendo os valores originais para as variáveis independentes, e corrigindo apenas a variável “Construções = 1 – Não possui” para Construções = 3 – Completa”, tem-se a seguinte configuração corrigida para as variáveis independentes que representam o imóvel avaliando:

- > Área = 189,5 ha
- > Acesso = 2 - Bom
- > Dist JF = 22
- > Construções = 3 – Completa
- > Área explorada = 0,80

 (31) 99636-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

 @enghelionovaes

 www.enghelionovaes.com.br

42





Substituindo estes valores na função para estimativa do valor unitário dado pela Figura 33, teríamos o seguinte:

$$[V,U] = \frac{1}{(6,1071x10^{-5} - 1,2233x10^{-4} / (189,5) - 1,6844x10^{-5} x [2] + 9,9605x10^{-7} x [22] - 6,0251x10^{-6} x [3] + 3,8773x10^{-6} / (0,88))}$$

Resultando em:

$$[VU] = 28.229,10 \text{ R\$ /ha}$$

➤ Novo Valor Unitário de Avaliação do Terreno igual R\$ 28.229,10 / hectare

6.2 - CORREÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS

6.2.1 - Indicação de referências para CUB

Considerando que a Laudo Pericial foi assinado pelo perito no dia 09 de julho de 2024, é possível utilizar os diferentes padrões de CUB (Custo Unitário Básico) obtidos para a referência do mês de junho de 2024, diretamente do site do SINDUSCON-MG (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado de Minas Gerais), conforme ANEXO C, em que serão adotados os seguintes:

- CUB [RPTQ] = 2.283,33 R\$/m² - RESIDENCIAL PADRÃO POPULAR;
- CUB [GI] = 1.182,71 R\$/m² - GALPÕES INDUSTRIAIS

6.2.2 - Adoção de um BDI para cálculo correto do Custo de Reprodução

O BDI utilizado será aquele determinado pelo Acórdão 2622/2013, definido pelo Tribunal de Contas da União (TCU), processo N° TC 025.990/2008-2, para Obras de edificações, adotando-se o valor mínimo,





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

como pode ser visto o ANEXO D – TABELA TCU – BDI PARA OBRAS DE EDIFICAÇÕES. De forma que:

- BDI (mínimo) = 22,40%;
- De maneira que a seguinte parcela de cálculo do BDI seja o seguinte:

$$(1 + BDI) = (1 + A) \times (1 + F) \times (1 + L)$$

Sendo:

A = Taxa de administração da obra;

F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção;

L = Percentual relativo ao lucro ou remuneração da construtora.

6.2.3 - Adoção dos corretos fatores de depreciação

Como devidamente mostrado em seção específica deste laudo, a saber a seção 4, subitem 4.8, serão adotados os fatores de depreciação física e funcional relativos à metodologia explicada no ANEXO A, de acordo com as condições verificadas *in-loco*, conforme Figura 40. Tais valores se mostram muito mais razoáveis e condizentes do que àqueles apresentados pelo perito (mostrados resumidamente na tabela da Figura 37), sendo inclusive próximos aos fatores de depreciação encontrados pela metodologia consagrada de cálculo de fatores de depreciação do ANEXO B, apresentado na Figura 32.



(32) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403



44



@enghellionovaes



www.enghellionovaes.com.br



FATORES DE DEPRECIACÃO FÍSICA E FUNCIONAL APROPRIADOS PELOS MÉTODOS DOS ANEXOS A & B	
DESCRIÇÃO	Fd - ANEXO A
FÁBRICA DE RAÇÃO	0,80
ESCRITÓRIO	0,45
4 CASAS	0,40
REPRODUTORES	0,45
GESTACÃO E COBRICÃO	0,30
MATERNIDADE	0,30
CRECHE	0,30
RECREACÃO	0,30
TERMINACÃO/ENGORDA 1	0,60
TERMINACÃO/ENGORDA 2	0,60

Figura 40 - Fatores de depreciação física e funcional corrigidos- método do ANEXO A.
Fonte: Do autor.

6.2.4 - Cálculo corrigido do Custo de reedição e do Custo de reprodução das benfeitorias não-reprodutivas

Considerando que o Custo de reedição possa ser escrito da seguinte maneira:

$$C = [CUB \times A + (OE + OI + (OF_e + OF_d))] \times (1 + BDI)$$

E que o Custo de Reedição possa ser escrito da seguinte:

$$C_{REE} = C \times F_d$$

Temos a tabela da Figura 41 que apresenta os cálculos corrigidos destes custos para as benfeitorias vistoriadas, que deve ser considerada em substituição àquela apresentada na seção 10.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS do Laudo de Avaliação:





VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS						
DESCRIÇÃO	Área construída (m²)	CUB (R\$/m²)	BDI (Justificado)	Custo de Reprodução (R\$)	Fd	Custo de Reedição (R\$)
FÁBRICA DE RAÇÃO	1.045,94	1.182,71	22,50%	R\$ 1.235.378,53	0,60	R\$ 1.212.302,82
ESCRITÓRIO	114,00	2.283,33	22,50%	R\$ 318.867,03	0,45	R\$ 143.490,17
4 CASAS	168,00	2.283,33	22,50%	R\$ 469.909,31	0,40	R\$ 187.963,73
REPRODUTORES	326,52	1.182,71	22,50%	R\$ 473.054,34	0,45	R\$ 212.874,36
GESTÃO E COBRANÇA	809,58	1.182,71	22,50%	R\$ 1.172.935,49	0,30	R\$ 351.880,65
MATERNIDADE	721,00	1.182,71	22,50%	R\$ 1.044.599,04	0,30	R\$ 313.379,71
CRECHE	809,58	1.182,71	22,50%	R\$ 1.172.935,49	0,30	R\$ 351.880,65
RECREAÇÃO	741,60	1.182,71	22,50%	R\$ 1.074.444,73	0,30	R\$ 322.333,42
TERMINAÇÃO/ENCORDA 1	874,47	1.182,71	22,50%	R\$ 1.266.949,41	0,60	R\$ 760.169,64
TERMINAÇÃO/ENCORDA 2	874,47	1.182,71	22,50%	R\$ 1.266.949,41	0,60	R\$ 760.169,64
VALORES TOTAIS DAS BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$ 9.776.022,58		R\$ 4.676.444,79

Figura 41 - Avaliação das benfeitorias não-reprodutivas corrigido. Fonte: Do autor.

6.3 - Correção do Valor de Avaliação final do imóvel

De acordo com a seção 7.4 – VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL, tem-se a seguinte expressão para o valor do imóvel:

Va = (Vu x S + Vc + Vm) x FC

Em que:

- Va = valor de avaliação
- Vu = valor unitário do terreno (R\$/ha)
- S = Área (ha)
- Vc = valor das construções
- Vm = valor das máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral
- FC = Fator de comercialização





Há então a necessidade de corrigir o Valor de Avaliação do Imóvel, considerando as mudanças necessárias nos valores calculados tanto para o Valor Unitário do Terreno (R\$/há) quanto no Valor das construções (R\$), mantendo-se inalterado apenas o “Valor das máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral” e Fator de comercialização adotado pelo perito.

Desta maneira, procedendo a alteração de valores na tabela da seção 10.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO do laudo técnico pericial (Figura 42) teremos o resultado apresentado na tabla da Figura 43.

10.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO FINAL DO IMÓVEL – MÉTODO EVOLUTIVO			
V. AVALIAÇÃO = (TERRENO + BENEFITÓRIA NÃO REPRODUTIVAS + EQUIPAMENTOS) x FC			
ESPECIFICAÇÃO	ÁREA (ha)	VALOR UNITÁRIO ADOTADO (R\$/ha)	VALOR TOTAL (R\$)
TERRENO	189,5000	R\$ 21.064,72	R\$ 5.991.766,48
BENEFITÓRIAS NÃO-REPRODUTIVAS	-	-	R\$ 1.135.217,20
EQUIPAMENTOS	-	-	R\$ 641.800,00
FATOR COMERCIALIZAÇÃO (FC)	-	-	1
TOTAL			R\$ 5.768.782,64

Figura 42 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel. Fonte: Do Laudo Pericial.





V. AVALIAÇÃO = (V.TERRENO + V. BENFEITORIAS + V. EQUIPAMENTOS) x Fc			
ESPECIFICAÇÃO	Área (ha)	Valor Unitário adotado(R\$/ha)	Valor total (R\$)
TERRENO	189,50	28.229,10	R\$ 5.349.414,45
BENFEITORIAS NÃO-REPRODUTIVAS	-	-	R\$ 4.676.444,79
EQUIPAMENTOS	-	-	R\$ 641.800,00
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fc)	-	-	1,00
total			R\$ 10.607.659,34

Figura 43 - Tabela resumo do valor de avaliação do imóvel (corrigido). Fonte: Do autor.

6.4 - Correção dos valores de liquidação forçada

Considerando as norma regulamentar ABNT NBR 14.653-1/2019 em que Liquidação Forçada pode ser definido das seguintes maneiras

- “3.1.46 valor de um bem, na hipótese de uma venda compulsória ou em espaço de tempo menor do que o normalmente observado no mercado”.
- “11.5 Liquidação forçada: Quando solicitada, além do valor de mercado, pode constar no laudo de avaliação o valor para liquidação forçada, para uma certa data, adotando-se critérios acordados entre contratantes e contratados”

A sua definição matemática é dada por:

$$VLF = \frac{\text{Valor de mercado}}{(1+i)^n}$$

i = taxa de rentabilidade anual

n = prazo necessário necessário a venda compulsória do imóvel

Considerando a taxa e os prazos de venda adotados pelo perito avaliador, na seção 11. LIQUIDAÇÃO FORÇADA, e o Valor de Avaliação corrigido do imóvel segundo a Figura 43, teríamos os seguintes Valores de Liquidação Forçada corrigidos (Figura 44):

 (31) 99685-3844

 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto. 403

 @enghelioNovaes

 www.enghelioNovaes.com.br

48





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

VALORES DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA - VLF			
V. MERCADO (R\$)	TAXA (% a.a)	PRAZO (ANOS)	VLF (R\$)
R\$ 10.607.659,34	12,50%	1	R\$ 9.429.030,44
		2	R\$ 8.381.360,39
		3	R\$ 7.450.098,12

Figura 44 - Valores de liquidação forçada para os prazos de 1, 2 e 3 anos (corrigido).
Fonte: Do autor

7 - ELABORAÇÃO DE QUESITOS SUPLEMENTARES

Considerando todos os apontamentos até então apresentados, é necessário que se faça ao perito judicial, os seguintes questionamentos:

- 1 - Queira o senhor perito informar a descrição completa das variáveis independentes utilizadas no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, sua tipologia, fatores considerados na adoção de tais variáveis e como elas se relacionam com a Variável independente (Valor Unitário)
- 2 - É necessário que o perito esclareça por que adotou o código alocado "1 - Não possui" para a variável independente "Construções", em detrimento a informação prestada na seção 6.2 - CARACTERÍSTICAS DAS CONSTRUÇÕES E INSTALAÇÕES, que corrobora para a adoção dessa variável como sendo "3 - Completa", causando a diminuição do Valor Unitário do Terreno pertencente ao imóvel.
- 3 - Queira o senhor perito informar qual o Valor Unitário (VU) para o terreno, aplicando-se os valores adotados na subseção 6.1 deste



(31) 96885-3844



R. Domingos Feres de Souza, 23, Apto 403

49



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

parecer técnico à função estimativa encontrada por inferência estatística.

4 - Queira o senhor perito informar qual a fonte consultada para o Custo Unitário Básico (CUB) adotado no cálculo dos Custos de Reprodução e Reedição das benfeitorias, representada na tabela encontrada na seção 10.2 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DE AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS, bem como os padrões adotados para o CUB e sua data de referência.

5 - Informe o perito o motivo de não ter considerado a taxa de BDI necessária ao cálculo do custo de reedição das benfeitorias, aplicável ao Método da Quantificação de Custo, requerido pelo item 8.6 da norma regulamentar ABNT NBR 14653-3:2019, e as especificações dos itens 8.3.1.2 e 8.3.1.3 da ABNT NBR 14653-2:2011.

6 - Queira o senhor perito informar o motivo de ter multiplicado fatores de depreciação física de tabelas distintas a fim de se obter fatores de depreciação combinados ligeiramente mais acentuados, levando à forte desvalorização das benfeitorias construtivas.

7 - Queira o senhor perito informar o novo valor de avaliação do imóvel, considerando as correções necessárias ao Laudo Técnico Pericial.

(12) 98885-3844

R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

50

@enghellionovaes

www.enghellionovaes.com.br





HELIO NOVAES
ENGENHEIRO CIVIL

8 - CONCLUSÃO

Assim, com a devida venia, este assistente técnico diante da impugnação aqui apresentada demonstra a este Juízo que a avaliação realizada pelo Expert está em desacordo e em menor valor de mercado razão pela qual deve ser considerado o valor total da avaliação incluindo benfeitorias **no valor de R\$ 10.607.659,24** (dez milhões, seiscentos e sete mil, seiscentos e cinquenta e nove reais e vinte e quatro centavos).



(31) 98885-3844



R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403

51



@enghelionovaes



www.enghelionovaes.com.br





9 - ENCERRAMENTO

Em concordância com o código de ética, fica atestado que:

- A visita de inspeção foi realizada pessoalmente pelo autor deste documento;
- O laudo e as visitas se limitaram ao escopo dos locais definidos e descritos;
- O presente Parecer Técnico consta de 62 páginas e todas as imagens apresentadas foram coletadas pelo engenheiro no dia da vistoria.

Sem mais para o momento, me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

Juiz de Fora – Minas Gerais, 16 de agosto de 2024.

Documento assinado digitalmente
HELIO ALCANTARA NOVAES
Data: 15/08/2024 15:24:00 -0300
Verifique em: <https://validar.dig.gov.br>

Hélio Alcântara Novaes – Engenheiro Civil
(CREA MG 312.944/D)

Documento assinado digitalmente
HELBERT AUGUSTO FERREIRA
Data: 15/08/2024 15:42:48 -0300
Verifique em: <https://validar.dig.gov.br>

Helbert Augusto Ferreira – Corretor de Imóveis
(CRECI MG 42.709)

 (32) 98885-3844	 R. Domingos Tavares de Souza, 22, Apto 403	52
 @engheliomovaes	 www.engheliomovaes.com.br	



LAUDO DE

AVALIAÇÃO DE

BENS E ATIVOS

DO GRUPO ECONÔMICO MARVIN
PRODUTOS AGROPECUÁRIOS
LTDA

“EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL”

Agosto/2025

