



Número: **0858877-31.2022.8.20.5001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **22ª Vara Cível da Comarca de Natal**

Última distribuição : **08/08/2022**

Valor da causa: **R\$ 58.279.880,02**

Assuntos: **Administração judicial**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **NÃO**

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

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (AUTOR)	TULIO GOMES CASCARDO (ADVOGADO)
DIVERSOS CREDITORES (REU)	
Banco Santander Brasil S/A (REU)	WILLIAN CARMONA MAYA (ADVOGADO)
MPRN - 31ª Promotoria Natal (CUSTOS LEGIS)	
VIVANTE GESTAO E ADMINISTRACAO JUDICIAL LTDA (TERCEIRO INTERESSADO)	ARMANDO LEMOS WALLACH (ADVOGADO)

Documentos			
Id.	Data	Documento	Tipo
90771314	25/10/2022 15:49	Petição	Petição
90771322	25/10/2022 15:49	Santana - PRJ_Minuta_21_10_2022_DB_Assinado	Outros documentos
90771325	25/10/2022 15:49	Anexo I_Laudo de Viabilidade_21 10 2022_rev	Documento de Comprovação
90771324	25/10/2022 15:49	Anexo II_Laudo de avaliação de bens e ativos	Documento de Comprovação
90773102	25/10/2022 16:06	Petição	Petição

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL - SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA

Apresentado nos autos do processo nº 0858877-31.2022.8.20.5001, em curso perante a 22ª Vara Cível da Comarca de Natal/RN.

[I] SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (Matriz), pessoa jurídica de direito privado, com sede e escritório central na Rua Historiador Monteiro Tobias, nº 1801, Bairro Lagoa Nova, na cidade de Natal/RN, CEP: 59.507-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.672/0001-23; **[II] SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (FILIAL – SOUZA/PB)**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rod. BR 230 Km 456, s/n, Várzeas de Sousa, Lt 3, 5, 7, 10, 11 e 12, Zona Rural, CEP 58.800-005, Souza/PB, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.672/0007-19; **[III] SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (FILIAL – SÃO MAMEDE/PB)**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rua Eneas Trindade, nº 183 – Centro, CEP: 58.625-000, São Mamede/PB, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.672/0003-95; **[IV] SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (FILIAL – IGREJA NOVA/AL)**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rod. AL 225, Km 01, Galpão nº 02, s/n, Zona Rural, CEP: 57.280-000, Igreja Nova/AL, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 04.207.672/0005-57; **[V] SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (FILIAL – ANADIA/AL)**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Rod. AL 215, s/n, Zona Rural, CEP: 57.660-000, Anadia/AL, inscrita sob o nº 04.207.672/0009-80; todas doravante designadas, quando conjuntamente, “**SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA**” ou “**SANTANA**”, vêm através de seu sócio, apresentar o respectivo plano de recuperação judicial, conforme temos adiante delineados:



1. INTRODUÇÃO

1.1. Glossário. Os termos e as expressões abaixo, sempre que utilizados neste Plano de Recuperação Judicial (PRJ), terão os significados que lhes são atribuídos neste item. As definições serão aplicáveis no singular e no plural, no masculino ou feminino, sem alteração do significado.

1.1.1. Administrador Judicial: nomeado pelo juízo, conforme termo de compromisso de compromisso a constar nos autos,

1.1.2. Alienação Judicial: meio de reestruturação descrito na Cláusula 3.2.3, a ser realizado no âmbito da recuperação judicial através alienação judicial, nos termos dos artigos 60 c/c 142 e 144 da LRF;

1.1.3. Aprovação do Plano: é a aprovação deste Plano de Recuperação Judicial pelos credores, podendo, para tanto, ser através de ausência de objeções pelos credores ou, através de assembleia geral de credores designada para deliberar sobre este plano, nos termos do artigo 56 da LRF;

1.1.4. AGC: qualquer Assembleia Geral de Credores, convocada e instalada na forma e nos termos do Capítulo II, Seção IV da LRF;

1.1.5. Créditos: são créditos e obrigações, líquidos ou ilíquidos, ou ainda, *sub judice*, existentes na data do pedido;

1.1.6. Credores: são pessoas, físicas ou jurídicas, detentoras de créditos, contra a SANTANA AGROINDUSTRIAL;

1.1.7. Credores Aderentes: São credores que detêm créditos, concursais e extraconcursais concomitantemente, e negociam a totalidade em condições atrativas, gerando benefícios para a recuperação judicial;

1.1.8. Credores Concursais: são aqueles que detêm créditos e direitos advindos de obrigações, vencidas e vincendas, contraídas até a Data do Pedido, tais quais:

1.1.8.1. Credores Trabalhistas: detentores de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, nos termos do art. 41, I, da LRF;

1.1.8.2. Credores com Garantia Real: detentores de créditos assegurados por garantia real, nos termos do art. 41, II, da LRF;

1.1.8.3. Credores Quirografários: detentores de créditos



quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados, nos termos do art. 41, III, da LRF; e

1.1.8.4. *Credores ME e EPP:* detentores de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte, nos termos do art. 41, IV, da LRF.

1.1.9. *Credores Extraconcursais:* são credores que detêm créditos não sujeitos aos efeitos do processo de recuperação judicial, conforme art. 49, §3º, apesar dessas garantias se tratarem de bens essenciais ao desenvolvimento da atividade da SANTANA AGROINDUSTRIAL;

1.1.10. *Credores Financiadores:* são credores concursais e/ou extraconcursais, que realizam concessões de novos financiamentos, novos fornecimentos de materiais e/ou serviços, de acordo com os critérios estipulados neste PRJ;

1.1.11. *Data do Pedido:* considerado o dia 08 de agosto de 2022, data em que o pedido de recuperação judicial foi ajuizado – autos nº 0858877-31.2022.8.20.5001;

1.1.12. *Dia Útil:* considerado qualquer dia útil que não seja sábado, domingo ou feriado Municipal na cidade de Natal, ou Estadual do Rio Grande do Norte;

1.1.13. *Homologação Judicial do PRJ:* decisão judicial que concede a recuperação judicial, nos termos do art. 58, *caput* e §1º, da LRF. Para os efeitos deste PRJ, considera-se que a homologação judicial do PRJ ocorre na data da publicação, no diário oficial, da decisão concessiva da recuperação judicial, independente de interposição de recurso ou incidente processual posterior;

1.1.14. *Juízo da Recuperação:* juízo da 22ª Vara Cível da Comarca de Natal/RN;

1.1.15. *Laudos:* laudos apresentados em conjunto com este PRJ, sendo: (i) laudo econômico- financeiro da SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (anexo I); (ii) laudo de avaliação dos bens e ativos da SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA (anexo II);

1.1.16. *Lista de Credores:* relação de credores consolidada pelo Administrador Judicial, vigente na data da aprovação do PRJ, conforme artigo 7º, § 2º da LRF ou, na sua falta a relação apresentada pela recuperanda na data do pedido, nos termos do inciso III do artigo 51 da LRF;

1.1.17. *LRF:* Lei nº 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, que regula a recuperação judicial, a extrajudicial e a falência do empresário e da sociedade empresária;

1.1.18. *PRJ:* é o presente Plano de Recuperação Judicial;

Plano de Recuperação Judicial – SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA



1.1.19. SPE: Sociedade de Propósito Específico;

1.1.20. Sub Judice: são processos promovidos pela SANTANA AGROINDUSTRIAL ou contra ela, que aguardam apreciação judicial sobre matéria de direito ou sobre a existência ou não de crédito; e

1.1.21. UPI: Unidade Produtiva Isolada, segregada especificamente para alienação judicial, nos termos do art. 60 da LRF, incluindo, mas não se limitando a: imóveis, benfeitorias, implementos, veículos, maquinários, projetos imobiliários, permutas e qualquer ativo utilizado nas atividades operacionais.

2. CONSIDERAÇÕES GERAIS

2.1. SANTANA AGROINDUSTRIAL

A SANTANA AGROINDUSTRIAL, foi fundada em Natal/RN, no ano de 1994, atua desde então no setor da agroindústria com a produção de sementes de variedades adaptadas.

Os primeiros campos de sementes da SANTANA AGROINDUSTRIAL foram realizados com capital próprio na cidade de Alto do Rodrigues/RN. A partir da credibilidade adquirida no mercado através da produção de sementes de variedades adaptadas às condições ambientais e à comercialização da região nordestina, a empresa requerente construiu uma história de notoriedade neste estado e também nos estados da Paraíba e Alagoas.

Sempre buscando garantir o aprimoramento dos produtos, a SANTANA AGROINDUSTRIAL, possui laboratório integrado ao seu sistema de produção e mantém parcerias com a EMPARN (Empresa de Pesquisa Agropecuária do Rio Grande do Norte), IPA (Instituto Agrônomo de Pernambuco), EMBRAPA (Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária), no setor de sementes.

Por sua considerável participação no mercado, credibilidade, acervo técnico, conhecimento, gestão, qualificação da equipe técnica e de recursos humanos, a SANTANA AGROINDUSTRIAL, firmou contratos privados com empresas do agronegócio, bem como com governos estaduais para fornecimento aos programas de distribuição de sementes para agricultura familiar. Eram crescentes as compras governamentais para o fomento da agricultura familiar, de modo que as vendas para Governos chegaram a representar 80% (oitenta por cento) do faturamento da SANTANA AGROINDUSTRIAL, por um determinado período que durou até meados 2014.



Por tudo isso e pela seriedade e condutas adotadas no trabalho desenvolvido durante décadas, a SANTANA AGROINDUSTRIAL já foi considerada uma das grandes empresas do agronegócio do Nordeste.

2.1.1. Razões da crise econômica e financeira.

As razões que contribuíram para o pedido de recuperação judicial foram previamente expostas na petição inicial, sendo um dos principais critérios para o seu processamento. Assim, de forma sintética, destacaremos os principais fatos que contribuíram para a crise econômica financeira da SANTANA AGROINDUSTRIAL:

- a) Crise econômica que atingiu todo o país** – Em meados de 2016, houve uma forte retração no nível de atividade econômica geral, representada pelo Produto Interno Bruto (PIB) Nacional, acumulando uma taxa de crescimento negativo de 6,9% nesse período, tendência finalmente revertida em 2017 e 2018 através de um suave crescimento de 1,1% e que vem mantendo o mesmo patamar em 2019;
- b) Seca** - Nos estados do Rio Grande do Norte e Paraíba, principais locais em que a Requerente possui áreas irrigadas para produção de sementes e grãos, se teve um cenário de vários anos de severa seca, iniciada em 2014 e perdurando até 2020;
- c) A redução significativa nas compras governamentais** - em consequência da desaceleração dos programas de distribuição de sementes para agricultura familiar de 2015 à 2020 e, conforme já comentado, pela seca que assolou os estados do Rio Grande do Norte e Paraíba, por 5 anos consecutivos que durou até o início de 2020;
- c) Pandemia de Covid-19** – A notória, devastadora e inesperada pandemia de Covid-19, que atingiu o Brasil em março de 2020, que ensejou a alta desproporcional dos insumos agrícolas em decorrência da crise logística ocasionada pelo lockdown, gerando o notório e repentino desabastecimento, havendo o descompasso entre produto e produção diante da paralização das fábricas e transporte de cargas em todo o mundo, afetando diretamente na entrega dos insumos;
- d) Guerra Rússia e Ucrânia** - o mercado de commodities agrícolas é um dos mais especulativos e voláteis do mundo, e a guerra entre Rússia e Ucrânia afeta diretamente este segmento, em especial, pela relevância destas duas nações no contexto mundial da produção de adubos e fertilizantes. Para se ter uma ideia, a Rússia é o maior exportador de fertilizantes fosfatados do mundo, de modo que esse contexto repercutiu na elevação



do custo dos fertilizantes.

Esses fatores acumulados com a crise econômico-financeira do País atingiram certamente todo o setor do agronegócio. Para a SANTANA AGROINDUSTRIAL, esses fatores externos e internos, prejudicaram consideravelmente a sua atividade, pois foram de encontro ao momento de perspectiva de recuperação da empresa.

Além de todos esses percalços, a equação econômico-financeira outrora estabelecida para cumprimento de suas obrigações foi alterada substancialmente, causado pelo elevado endividamento bancário fruto dos financiamentos necessários para realização afim de manter a continuidade do negócio.

Em um momento tão expressivo de crescimento da empresa todos esses fatores ocasionaram uma avalanche financeira e administrativa, passando a SANTANA AGROINDUSTRIAL a sofrer altos prejuízos e se deparar com um alto custo fixo de sobrevivência. Assim iniciou uma reestruturação de toda a sua operação, diminuindo custos fixos, demitindo funcionários, renegociando dívidas, porém com a retração econômica do país, muitos foram e ainda são os desafios. Por mais enxuta que se encontre toda a estrutura operacional da empresa, as dívidas acumuladas afetam de sobremaneira a vida da SANTANA AGROINDUSTRIAL, tornando inevitável à solução por meio do pedido de Recuperação Judicial, nos termos permitidos pela Lei 11.101/2005, visando à preservação da empresa como unidade econômica e fonte de empregos diretos e indiretos.

2.1.2. Da Viabilidade Econômica.

Apesar da crise, a SANTANA AGROINDUSTRIAL não perdeu seus fundamentos econômicos a ponto de ser considerada inviável. Isto porque, embora se encontre em situação de crise, todas as empresas possuem plena capacidade de recuperação e de restabelecer seu normal funcionamento, garantindo os empregos de diversos trabalhadores e o pagamento de tributos.

Está conclusão está embasada em vários fatores que evidenciam a viabilidade financeira das empresas, cabendo apresentar de maneira não exauriente uma série de aspectos que apontam para real possibilidade de superação da situação de crise econômico-financeira das requerentes, permitindo a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores



e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação das empresas, sua função social e o estímulo à atividade econômica da SANTANA AGROINDUSTRIAL, conforme preceitua o art. 47 da Lei nº 11.101/2005.

É possível afirmar, portanto, que possuem plenas condições de superar as dificuldades ora enfrentadas para honrar com as suas obrigações e manter a continuidade do seu negócio, com base nos seguintes fatores:

- a) Recuperação da atividade econômica., Perspectivas que apontam o fim da recessão no país e a retomada do crescimento no pós- pandemia.
- b) Recuperação gradual da atividade econômica do setor de agronegócio.
- c) A estabilização do clima no Nordeste, que após as precipitações elevadas, tem provável perspectiva de normalidade e retomada de chuvas regulares ideais para plantações de grãos.
- d) Retomada dos programas governamentais que ensejam a compra de semente e grãos em escala. Após o forte remanejamento de recursos para Covid, os programas sociais e de alimentação governamental relativos à agricultura familiar, tendem a retomar com a reorganização dos recursos públicos, afetando positivamente o faturamento.
- e) A expectativa da retomada do consumo, elevando a demanda por compra nos setores de avicultura e pecuária de leite e corte, setores aos quais a requerente é fornecedor de grãos.
- f) Reconhecimento no mercado. A SANTANA AGROINDUSTRIAL se consagrou no mercado com um produto diferenciado. Seu desenvolvimento e expansão do negócio estão atrelados a busca por eficiência, inovação e melhorias dos processos. Além disso, suas sementes são marcadas pela alta qualidade, localização estratégica, boa rentabilidade. Portanto, tais características tornam seu produto de alta qualidade, trazendo confiança para a requerente que, passado o momento de crise, certamente voltará a crescer no ritmo que outrora fez parte da sua história empresarial.



Dessa forma, a SANTANA AGROINDUSTRIAL segue apto a reagir com grande rapidez às demandas do mercado do agronegócio, mantendo seu vigor em voltar a crescer em seu segmento de atuação com a possibilidade de abertura de linhas de créditos para produção de grãos e sementes e capitanear a retomada do crescimento do setor.

Assim, ainda que, em dado momento passado recente tenha a SANTANA AGROINDUSTRIAL perdido importantes clientes, resta-lhe uma base sólida de clientes, o qual garante uma receita operacional anual superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Além disso, após o impacto das perdas, a empresa requerente vem buscando recompor seu nível anterior de faturamento, o que, sem dúvida, será amplamente favorecido pela obtenção da Recuperação Judicial que mostrará ao mercado plena capacidade de solver suas dívidas com manutenção da qualidade de serviços prestados.

E se os fatores externos estão amplamente demonstrados, os internos merecem igual e especial atenção. A administração e o planejamento de suas ações estratégicas na captação de novos negócios sofrerão significativas alterações, já que os contratos que corroíam a lucratividade da atividade foram rescindidos, passando-se, agora, a fazer uma análise mais apurada de cada nova oportunidade de negócio.

Além disso, tem-se que a Recuperanda está buscando investidores para alavancar, de forma mais rápida, o restabelecimento de suas atividades, de modo a liquidar o seu passivo e retomar sua posição de destaque no seu setor.

Assim, concluímos que o cenário no qual a SANTANA AGROINDUSTRIAL está inserido, em aliança com os meios de recuperação ora dispostos, comprovam que não perdeu sua viabilidade econômica nos termos do artigo 53, inciso II da LRF e que, na realidade a aprovação deste PRJ significará a preservação de uma empresa com grande potencial de crescimento e de geração de empregos, sobretudo, o interesse de seus credores, uma vez que somente com a continuidade de suas operações irá gerar a renda necessária para o pagamento de suas obrigações e não só isso, irá fazer com que as relações comerciais perdurem.

2.2. MEIOS DE RECUPERAÇÃO

2.2.1. Visão Geral – O art. 50 da LRF traz um rol exemplificativo dos meios de recuperação econômicos e financeiros que poderão ser utilizados por empresas em recuperação judicial. A SANTANA AGROINDUSTRIAL, no entanto, se reserva no direito



de gozar de todos os meios previstos em lei e por este PRJ. Assim, para cumprimento do art. 53, inciso I da LRF, indicamos os principais meios que serão empregados na sua reestruturação.

2.2.2. Restrução operacional (Art. 50, caput) – A SANTANA AGROINDUSTRIAL vem realizando grandes mudanças e adequações em toda a sua operação e estrutura, aperfeiçoando e compactando seus setores, realizando trabalhos e controles com transparência, equidade e responsabilidade corporativa, buscando agilidade na obtenção de dados e organização, bem como no desenvolvimento de relatórios de desempenho que atendam às necessidades gerenciais e possam auxiliar na tomada de decisões estratégicas e tempestivas.

2.2.3. Reorganização societária (Art. 50, II, III, IV e VI) – A SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá realizar, a qualquer tempo, nos termos da legislação brasileira, quaisquer operações de reorganização societária, tais como: (i) cisão, incorporação, fusão e transformação; (ii) criar ou participar de Sociedade de Propósito Específico; (iii) mudança do seu objeto social ou qualquer outra alteração societária, respeitadas as regras previstas no Código Civil e legislação vigente à época, que dispõe sobre as sociedades; (iv) associar-se a investidores que venham possibilitar ou incrementar as suas atividades, através de medidas que resultem na cessão onerosa parcial ou total do controle societário; e ainda (v) do aumento seu capital social, desde que acompanhadas de medidas de revitalização e que não impliquem na inviabilidade deste PRJ.

2.2.4. Alienação de ativos e ou UPI's (Art. 50, incisos VII, XI e XVI) – A SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá promover a alienação de bens que integram seu ativo, na forma prevista no art. 60 c/c 142 da LRF, ainda que sejam objeto de garantia real, desde que haja a expressa concordância do credor, respeitando os preceitos do art. 50, §1º da LRF. No entanto, havendo motivos justificados, requerimento fundamentado, e, ainda, autorização judicial, a SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá alienar de forma excepcional, por outra modalidade, consoante ao art. 144 da LRF, respeitando para tanto, a anuência dos credores titulares dos bens objetos de garantia real, consoante ao §1º do art. 50 da LRF.

A SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá ainda locar ou arrendar bens do seu ativo.

Adicionalmente, se livres e desembaraçados, poderá onerar bens inclusive por meio



de renovação de contratos já existentes, buscando sempre adequar às necessidades do negócio e o cumprimento deste PRJ. Em nenhuma hipótese haverá sucessão do adquirente dos bens em qualquer das dívidas e obrigações da SANTANA AGROINDUSTRIAL, inclusive as de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho, com exceção daquelas expressamente assumidas pelo adquirente na forma do contrato que vier a ser celebrado entre as partes, nos termos do parágrafo único, do art. 60 da LRF. Tal disposição encontra abrigo em enunciado do Conselho da Justiça Federal aprovado na 1ª Jornada de Direito Comercial, ocorrida em 23 e 24 de Outubro de 2012: *“Enunciado 47. Nas alienações realizadas nos termos do art. 60 da Lei n. 11.101/2005, não há sucessão do adquirente nas dívidas do devedor, inclusive nas de natureza tributária, trabalhistas e decorrentes de acidente de trabalho”*.

2.2.5. Venda de ativos imobiliários, projetos e permutas. Tendo em vista tratar-se de uma empresa de agroindústria, proprietário de diversos bens e indústrias, os ativos da SANTANA AGROINDUSTRIAL são compostos por imóveis, terras maunário, fazendas. Portanto, a negociação de ativos da **SANTANA AGROINDUSTRIAL** carece de prevenção e agilidade, para que não seja considerada menos competitiva perante o mercado, agravando ainda mais a reestruturação econômico-financeira da empresa. Desta forma, a **SANTANA AGROINDUSTRIAL** poderá viabilizar a venda de seus ativos conforme as regras descritas na Cláusula 3.1.4, buscando sempre maximizar seus resultados.

2.2.6. Bens Essenciais. Os bens considerados essenciais, por constituírem a fonte de faturamento da Recuperanda, não poderão ser retirados da empresa até que se finalize o pagamento de todos os credores sujeitos a esse PRJ, mesmo que gravados em alienação fiduciária, hipoteca ou qualquer espécie de garantia.

2.2.7. Aprimoramento das políticas comerciais (Art. 50, caput) – A SANTANA AGROINDUSTRIAL está aprimorando suas práticas comerciais, alinhado, inclusive, com os trabalhos em desenvolvimento para sua reestruturação operacional, com objetivo de readequar suas práticas e políticas comerciais. Dentre as várias medidas a serem adotadas, citamos nessa oportunidade, algumas que deverão ser implantadas:

a) Manutenção dos contratos vigentes – Revisão e equalização dos contratos



firmados, buscando maior aproximação com os clientes, bem como ampliar e consolidar novos negócios;

b) Busca de novos parceiros – Buscar novos parceiros comerciais para atuar como subcontratados, privilegiando sempre a rentabilidade operacional;

c) Novos mercados e ampliação da operação – A empresa envidará esforços para ampliar sua participação no mercado buscando novas alternativas de gerar receitas, inclusive, através da abertura e reconquista de mercados e clientes. Como consequência lógica dos resultados obtidos pelas mudanças planejadas, a empresa reunirá condições para busca de novos mercados.

2.2.8. Oportunidades de negócios destinado a readequação de suas atividades (Art. 50, caput) – Considerando a sua estrutura atual, bem como as expectativas presentes e futuras, que deverão advir da reestruturação econômica e financeira que este PRJ propõe, a SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá abrir ou encerrar filiais, adquirir e/ou alienar bens móveis e imóveis, abertura de novas linhas de créditos para seus clientes.

2.2.9. Concessão de prazos e condições especiais para pagamento (Art. 50, inciso I) – A SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá obter prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas, podendo, desta maneira, estender o prazo de pagamento das dívidas, obter condições especiais e, até mesmo, abater parte da dívida, buscando sempre as melhores condições, tanto para si quanto para os credores.

2.2.10. Novação da dívida do passivo e equalização de encargos (Art. 50, incisos IX, XII c/c Art. 59) – Este PRJ, uma vez homologado, opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeito, em conformidade com o Art. 50, IX e Art. 59 da LRF, extinguindo-se a dívida originária, seus acessórios e garantias, concedendo novos prazos e condições para pagamento, salvo exceções legais.

2.2.11. Fomento junto aos Credores (Art. 50, Caput) – A SANTANA AGROINDUSTRIAL poderá buscar soluções junto aos credores como medida destinada a fomentar a sua atividade e atingir a sua capacidade operacional, assegurando condições de sua efetiva recuperação.

2.3. REESTRUTURAÇÃO E LIQUIDAÇÃO DE PASSIVO

Plano de Recuperação Judicial – SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA



2.3.1. Estrutura do Endividamento. A recuperação judicial atinge como regra, todos os créditos existentes até a data do pedido, vencidos e vincendos, ainda que não relacionados pela SANTANA AGROINDUSTRIAL ou pelo Administrador Judicial, nos termos do art. 49 da LRF, salvo as exceções legais.

Habilitados os créditos, seja por pedido da SANTANA AGROINDUSTRIAL, da Administradora Judicial, do credor detentor do crédito, de outro credor, do Ministério Público ou decorrente de decisão judicial, ainda que de forma retardatária, o seu pagamento respeitará as regras definidas neste PRJ. Neste sentido, as deliberações em AGC, não serão invalidadas em razão de posterior decisão judicial acerca da existência, quantificação ou classificação de Créditos (art. 39, §2º da LRF).

A segunda relação de credores, (art. 7ª, §2º da LRF), publicada e baseada nas informações e documentos colhidos na forma do §1º do art. 7º da LRF, alterada face às divergências, impugnações e habilitações, consolidará o Quadro Geral de Credores (art. 18 da LRF), a ser homologado pelo Juízo da Recuperação e acarretará apenas alteração do *quantum* destinado por credor.

2.3.2. Créditos Ilíquidos. Os créditos ilíquidos estão integralmente sujeitos aos termos e condições deste PRJ e aos efeitos da Recuperação Judicial, nos termos do art. 49 da LRF. Revestidos de liquidez e reconhecidos por decisão judicial e/ou arbitral, os credores deverão habilitar seu respectivo crédito perante a Recuperação Judicial. Uma vez habilitado o crédito será provisionado para o exercício seguinte, ou seja, será pago no ano subseqüente ao da referida habilitação, dentro dos critérios e formas estipuladas neste PRJ, para que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

2.3.3. Créditos Retardatários. São aqueles que não constam na lista apresentada pela recuperanda e, também, de credores que não apresentaram suas habilitações tempestivamente. Esses créditos retardatários, uma vez reconhecidos como créditos concursais, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ.

Uma vez habilitado o crédito será provisionado para o exercício seguinte, ou seja, será pago no ano subseqüente ao da referida habilitação, dentro dos critérios e



formas estipuladas neste PRJ, para que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

2.3.4. Créditos *Sub Judice*. Uma vez revestidos de liquidez, certeza e exigibilidade, por decisão judicial, arbitral ou acordo entre as partes, sujeitar-se-ão aos efeitos deste PRJ, em todos os aspectos e premissas, e serão pagos de acordo com a classificação atribuída por este PRJ. Uma vez habilitado o crédito será provisionado para o exercício seguinte, ou seja, será pago no ano subseqüente ao da referida habilitação, dentro dos critérios e formas estipuladas neste PRJ, para que não prejudique todo o planejamento de geração de caixa e administração de pagamentos.

3. FORMA DE PAGAMENTO. Os créditos dos credores concursais serão pagos conforme abaixo:

3.1. Credores Trabalhistas. Inicialmente não constam titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, ora denominados credores trabalhistas, contudo, em sendo constituídos credores nessa classe, serão pagos nos seguintes termos:

- a) Créditos de natureza estritamente salarial até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores a Data do Pedido (art. 54, § único) - serão pagos em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de juros e multas, aplicando-se o percentual de 30% (trinta por cento de deságio).
- b) Créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente do trabalho (art. 54, caput) - serão pagos em até 24 (vinte quatro) meses, contados a partir de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de juros e multas, aplicando-se o percentual de 35% (trinta e cinco por cento de deságio).

3.2. Demais Credores Concurais.

3.2.1. Credores com Garantia Real. Os titulares de créditos com garantia real estão representados por 01 (um) credor gerando uma dívida no valor de R\$ 15.250.085,56 (quinze milhões, duzentos e cinquenta mil, oitenta e cinco reais e



cinquenta e seis centavos) na data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

3.2.2. Credores Quirografários. Os titulares de Créditos quirografários estão representados por 90 (noventa) Credores, que somam à dívida no valor de R\$ 43.029.794,46 (quarenta e três milhões, vinte nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e seis centavos) na data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

3.2.3. Credores ME/EPP. Não existe titulares de Créditos de microempresas e empresas de pequeno porte até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

3.3. Pagamento Credores com Garantia Real:

3.3.1. A esses credores será aplicado um deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 15% (quinze por cento) será liquidado da seguinte forma:

- a) o pagamento estimado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e variáveis através do rateio entre os credores de todas as classes, exceto a trabalhista, de acordo com o percentual da dívida detido por cada um, dos valores apurados pela aplicação do percentual de 2,0% (dois por cento) sobre o faturamento do mês anterior ao do pagamento devido, se por ventura o faturamento for zero no mês, os credores de todas as classes, exceto o trabalhistas, ratearão entre si o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que configurará como pagamento mínimo mensal, sendo a primeira delas com vencimento após o período de carência;
- b) carência de 24 (vinte e quatro) meses, do principal e juros, cuja aplicação se dará a partir da concessão da Recuperação Judicial;
- c) corrigido conforme descrito na Cláusula 6.1;
- d) início dos pagamentos no último dia útil do término do período de carência.

3.3.2. Quirografários: A esses credores será aplicado um deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de

Plano de Recuperação Judicial – SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA



Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 15% (quinze por cento) será liquidado da seguinte forma:

- a) o pagamento estimado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e variáveis através do rateio entre os credores de todas as classes, exceto a trabalhista, de acordo com o percentual da dívida detido por cada um, dos valores apurados pela aplicação do percentual de 2,0% (dois por cento) sobre o faturamento do mês anterior ao do pagamento devido, se por ventura o faturamento no mês for zero, os credores de todas as classes, exceto o trabalhistas, ratearão entre si o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que configurará como pagamento mínimo mensal, sendo a primeira delas com vencimento após o período de carência;
- b) carência de 24 (vinte e quatro) meses, do principal e juros, cuja aplicação se dará a partir da concessão da Recuperação Judicial;
- c) corrigido conforme descrito na Cláusula 6.1;
- d) início dos pagamentos no último dia útil do término do período de carência.

3.3.3. Pagamento Credores ME e EPP: será aplicado um deságio de 60% (sessenta por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 40% (quarenta por cento) será liquidado da seguinte forma:

- a) o pagamento estimado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e variáveis através do rateio entre os credores de todas as classes, exceto a trabalhista, de acordo com o percentual da dívida detido por cada um, dos valores apurados pela aplicação do percentual de 2,0% (dois por cento) sobre o faturamento anterior ao do pagamento devido, se por ventura o faturamento for zero, os credores de todas as classes, exceto o trabalhistas, ratearão entre si o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que configurará como pagamento mínimo mensal, sendo a primeira delas com vencimento após o período de carência;
- b) carência de 24 (vinte e quatro) meses, do principal e juros, cuja aplicação se dará a partir da concessão da Recuperação Judicial;
- c) corrigido conforme descrito na Cláusula 6.1;



- d) início dos pagamentos no último dia útil do término do período de carência.

3.4. Alternativas de Pagamento.

3.4.1. Compensação de Créditos. Os créditos poderão ser compensados com créditos detidos pela SANTANA AGROINDUSTRIAL frente aos respectivos credores, neste caso, a compensação extinguirá ambas as obrigações, ficando eventual saldo residual sujeito às disposições do presente PRJ. A não compensação ora prevista, não acarretará a renúncia ou a liberação por parte da SANTANA AGROINDUSTRIAL de quaisquer créditos que possa ter contra os credores.

3.4.2. Depósitos recursais. Deverão ser liberados em favor dos respectivos credores até o limite do seu respectivo crédito. A diferença, se for excedente, deverá ser liberada em favor da SANTANA AGROINDUSTRIAL. No entanto, se o depósito recursal for inferior ao crédito habilitado, o residual estará sujeito as disposições do presente PRJ.

3.5. Disposições Gerais de Pagamento

3.5.1. Quitação. Com o pagamento dos créditos na forma estabelecida neste PRJ haverá a quitação automática, irrestrita e irrevogável da dívida sujeita a este PRJ, incluindo juros, correção monetária, penalidades, multas e indenizações. Com a ocorrência da quitação, os credores nada mais poderão reclamar acerca dos referidos créditos e obrigações contra a SANTANA AGROINDUSTRIAL.

3.5.2. Meio de Pagamento. Os credores deverão indicar uma conta corrente bancária de sua titularidade em até 15 (quinze) dias antes da data do início dos pagamentos, para que sejam efetuados os créditos devidos. A indicação da conta corrente deverá ocorrer necessariamente através do endereço eletrônico financeiro@gruposantanarn.com.br e/ou através de correspondência direcionada ao departamento financeiro localizado na Rua Historiador Monteiro Tobias, nº 1801, Bairro Lagoa Nova, na cidade de Natal, Estado do Rio Grande do Norte, CEP 59.056-120, com “AR”, aviso de recebimento. Não havendo indicação, os valores serão direcionados à operação da SANTANA AGROINDUSTRIAL.



Ocorrendo a indicação retardatária, o início dos pagamentos se dará em 90 dias após essa efetiva indicação, respeitando o número total de parcelas previstas nesse PRJ e as demais condições.

3.5.3. Valores não resgatados. Os pagamentos que não forem realizados em razão dos credores não terem informado suas contas bancárias ou correspondência direcionada ao departamento financeiro e/ou não terem solicitado o novo agendamento não serão considerados vencidos, tampouco como causa de descumprimento deste PRJ, sendo respeitado o previsto acima para retardatários, sem a incidência de qualquer remuneração adicional.

3.5.4. Cessão de Crédito. Os credores poderão ceder seus respectivos créditos e direitos, observando os ditames do art. 290 do Código Civil, devendo os respectivos cessionários acusarem o recebimento da cópia deste PRJ, reconhecendo assim, que o crédito, objeto da cessão estará sujeito às suas condições, por tratar-se de crédito sujeito aos efeitos da recuperação judicial, consoante ao art. 49 da LRF, ou crédito objeto de adesão, nos termos deste PRJ. Caso a SANTANA AGROINDUSTRIAL não seja notificada de eventuais cessões, o cessionário não poderá reclamar de pagamento realizado ao cedente.

4. CORREÇÃO MONETÁRIA

4.1. Correção Monetária e Juros. Os Créditos sujeitos a este PRJ serão pagos conforme descrito nas Cláusulas 4.2.2.4 e 4.2.2.5, acrescidos de 1% (um por cento) ao ano + TR (Taxa Referencial), divulgada pelo Banco Central do Brasil – BACEN, referente à correção monetária e juros, calculados sobre o saldo devedor do mês anterior, iniciando-se a atualização da data da homologação do plano, considerando o valor do débito na data do pedido de reduperação judicial.

5. FINANCIAMENTO

5.1. Credores Financiadores. São aqueles que pretendem realizar novas operações com a SANTANA AGROINDUSTRIAL, seja por meio da concessão de financiamentos, seja por meio da continuidade de prestação de serviços ou fornecimentos, de acordo com os critérios objetivos definidos neste PRJ, podendo, para tanto, ser credores concursais ou



extraconcursais, desde que este, submeta todos seus créditos, aos termos deste PRJ, inclusive aqueles não sujeitos a recuperação judicial, em virtude do disposto no art. 49, §§ 3º e 4º, da LRF.

5.1.1. Transparência. A SANTANA AGROINDUSTRIAL compromete-se a informar à Administradora Judicial toda e qualquer adesão de credores a esta cláusula, para que, de forma transparente, a mesma possa transmitir as informações necessárias aos interessados.

5.1.2. Critérios Objetivos para Credores Financiadores: Fornecedores/Clientes/Financeiros/Outros – Serão considerados “financiadores” todos aqueles credores, concursais ou extraconcursais, que optarem em manter o fornecimento e aquisição de produtos, materiais e/ou serviços de forma continuada, concederem novas linhas de créditos e/ou liberação de novos recursos, ou ainda, autorizar a liberação de ativos financeiros que decorram de venda de imóveis garantidos por hipoteca e alienação fiduciária, nos termos da seguinte regra única e aplicável a todos os credores que assim optarem:

Regra Única – Os credores que concederem a SANTANA AGROINDUSTRIAL na proporção mínima de R\$ 1,00 (um real) de nova operação para cada R\$ 1,00 (um real) de dívida sujeita ou não aos efeitos deste PRJ, poderão efetuar negociações com a SANTANA AGROINDUSTRIAL, as quais deverão seguir os seguintes limites:

- a) prazo de até 15 (quinze) anos para pagamento;
- b) eliminação de até 100% (cem por cento) do deságio;
- c) carência para início de pagamento de até 3 (três) anos;
- d) juros e correção monetária de até 3,5% (três vírgula cinco por cento) ao ano.

5.1.3. Disposição Geral. A previsão de pagamentos preferenciais aos credores é uma faculdade concedida a todos credores para recebimento de seus créditos nos termos do regramento acima, aplicando-se, portanto, de forma igualitária a todos os credores. ela se justifica uma vez que a celebração de novos contratos



ou a manutenção dos atuais contratos de fornecimentos e aquisição de produtos, aditivados ou alterados, conforme o caso, de um lado e a concessão de novas linhas de financiamentos ou liberação de garantia de outro, são medidas necessárias para preservar o valor da SANTANA AGROINDUSTRIAL de modo a maximizar os valores a serem distribuídos entre os demais credores. Esses pagamentos preferenciais têm fundamento no art. 67, parágrafo único da LRF, na medida em que tais credores são colaborativos e continuarão fornecendo produtos e/ou serviços e/ou concedendo novas linhas de Créditos e/ou renunciando garantias, o que lhes asseguraria preferência no recebimento de seus créditos na hipótese de decretação de falência.

6. DÍVIDA TRIBUTÁRIA

6.1. O passivo fiscal da SANTANA AGROINDUSTRIAL está sendo apurado e analisado e, se houver, poderá ser objeto de parcelamento. Sendo que será reservado 0,5% do faturamento mensal para o cumprimento das obrigações fiscais em atraso, para rateio entre execuções fiscais federais, estaduais e municipais, possuindo o presente plano força de transação perante as fazendas públicas, diante da participação ativa do fisco nos processos de recuperação judicial, a partir das alterações trazidas na Lei 14.112/20.

7. DISPOSIÇÕES FINAIS

7.1. Objetivo. O objetivo deste PRJ é permitir que a SANTANA AGROINDUSTRIAL mantenha seus postos de trabalhos, gerando emprego e renda nas regiões onde exerce suas atividades. Tais ações proporcionarão condições necessárias para a reestruturação das atividades, aumento das operações, e, conseqüentemente, geração de fluxo de caixa, permitindo *“a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos Credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”* (in verbis, art. 47 da LRF).

7.2. Perspectivas. Ressalta-se que este PRJ é embasado em perspectivas futuras e, muito embora partam de premissas realistas, não é possível garantir que ocorrerão. Assim, se porventura as projeções efetuadas se mostrarem superestimadas ou subestimadas, admitem-se e estimulam-se revisões para sua adequação à realidade do



momento e dos respectivos pagamentos propostos.


- 7.3. Homologação Judicial do PRJ.** Uma vez homologado pelo Juízo da Recuperação, este PRJ vincula a SANTANA AGROINDUSTRIAL e todos os seus credores, bem como os seus respectivos cessionários e sucessores às ferramentas necessárias para a condição de recuperação, preservando as relações entre credor e devedor.
- 7.4. Novação.** Com a homologação do PRJ, em conformidade com a Lei 11.101/05 e a mansa jurisprudência do STJ, ocorrerá a novação, independente da natureza do crédito, por conseguinte, não sendo permitido aos credores a cobrança de seus créditos através de execuções individuais contra a recuperanda, avalistas, garantidores, devedores dolidários, terceiros e/ou sócios da recuperanda nos contratos e/ou obrigações novadas, devendo proceder com a devida habilitação do crédito e recebimento de acordo com o PRJ aprovado, preservando a paridade de recebimento entre os credores e impedindo a duplicidade dos pagamento e favorecimento de credores.
- 7.5. Contratos e Conflitos.** Na hipótese de conflito entre disposições deste PRJ e contratos celebrados com qualquer credor anteriormente à data do pedido, este PRJ prevalecerá.
- 7.6. Invalidade.** A decretação de invalidade de uma das cláusulas deste PRJ não contaminará os demais dispositivos, permanecendo inalteradas e aproveitadas.
- 7.7. Encerramento da Recuperação Judicial.** Decorridos 02 (dois) anos da concessão da Recuperação Judicial, sem que haja o descumprimento de quaisquer disposições deste PRJ vencidas neste período, poderá a SANTANA AGROINDUSTRIAL requerer ao juízo o encerramento do processo de recuperação judicial, consoante aos artigos 61 e 62 da LRF.
- 7.8. Foro.** O Juízo da Recuperação será o foro competente para dirimir toda e qualquer controvérsia ou disputa oriunda deste PRJ, até o encerramento do processo de recuperação judicial.

8. ANEXOS

- a) Anexo I: Laudo econômico-financeiro;
- b) Anexo II: Laudo de avaliação de bens e ativos.



Natal - RN, 20 de outubro de 2022.



Ivanilson Araujo

CPF: 049.701.014-34



Anexo I – Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira

Santana Agroindustrial Ltda

Processo de Recuperação Judicial nº 0858877-31.2022.8.20.5001 em tramitação perante a 22ª Vara Cível de Natal/RN.

Laudo de Viabilidade Econômica e Financeira é apresentado, obedecendo o cumprimento ao disposto no artigo 53, da Lei de Recuperação e Falência 11.101/05



CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Este documento foi elaborado no mês de setembro de 2022, sendo parte integrante do Plano de Recuperação Judicial de exclusividade da Recuperanda, denominada Santana Agroindustrial Ltda. As informações fornecidas pela Recuperanda serviram de base para construção da projeção econômica e financeira. As análises contidas neste laudo são baseadas em projeção de resultados futuros através de premissas alinhadas juntamente com a diretoria da Santana Agroindustrial Ltda, refletindo as expectativas que a Recuperanda espera e busca para o futuro. As projeções levam em consideração o cenário macroeconômico atual juntamente com as perspectivas do setor de atuação das Recuperanda. No entanto, em se tratando de projeções o cenário apresentado podem não se confirmar, tendo em vista fatores externos a organização, além de alterações no cenário macroeconômico, políticas monetárias e fiscais, riscos de inadimplência, fatores climáticos e fatores de mercado. CONSIDERAÇÕES INICIAIS Este documento foi elaborado.

ESTRUTURA SOCIETÁRIA DA EMPRESA

A Santana Agroindustrial Ltda de como sede na Rua Historiador Monteiro Tobias, nº 1801, Bairro Lagoa Nova, na cidade de Natal/RN, CEP: 59.507-000, apresenta um capital social de R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), com único sócio Ivanilson Araújo.



ESTRUTURA FÍSICA

A Santana Agroindustrial Ltda apresenta os seguintes imóveis:

- 1 Um **Terreno composto por 3 (três) partes**, onde a 1ª parte mede 5.692,00 m², sendo 4.515,00 m² de área coberta; a 2ª parte mede 1.006,00 m², sendo 856,00 m² de área coberta e a 3ª parte mede 770,00 m², sendo 252,00 m² de área coberta, **totalizando 7.468,00 m² de área privativa, tendo 5.623,00 m² de área coberta**, localizado na cidade de São Mamede, Santa Luzia/PB, inscrito na matrícula 3.004, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia/PB;
- 2 Um **Terreno medindo 60.000,00 m², contendo 4.370,00 m² de área construída**, localizado na BR 316, KM 02, São João do Poleiros, Caxias/MA, inscrito na matrícula 11.341, junto ao 1º Ofício da Comarca de Caxias/MA;
- 3 Um **Terreno (Fazenda) medindo 1.025,51 hectares, composto pelos lotes agrícolas 03, 05, 07, 09, 10, 11 e 12, todos da gleba III**, cadastrada no INCRA sob os nº 9500332497699 e 9500332497931, situados no Perímetro Irrigado de Várzeas de Sousa, Sousa/PB, devidamente inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Sousa/PB, no Livro 2-AA, fls. 291, sob o nº R-1-6655;
- 4 Um **Terreno medindo 22.691,00 m², contendo cerca de 3.000,00 m² de área construída**, localizado no perímetro Boacica, Igreja Nova/AL, inscrito na matrícula 6.422, junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Igreja Nova/AL;
- 5 Um **Terreno/Fazenda medindo 3,03 ha**, denominado Fazenda Santa Rita Parte II, localizado no município de Anadia/AL, desmembrado da matrícula sob o nº 452, junto ao 2º Ofício de Notas Anadia/AL, com demarcação expressa na escritura de compra e venda;
- 6 Um **Terreno/Fazenda medindo 5,00 ha**, denominado Fazenda Santa Rita Parte Sede, localizado no município de Anadia/AL, inscrito na matrícula sob o nº 452, junto ao 2º Ofício de Notas Anadia/AL, com demarcação expressa na escritura de compra e venda;
- 7 Um **Terreno medindo 423,82 ha**, representado pelos Lotes Empresariais números **27, 28, 29A e 29B**, localizado na 2ª Etapa do Projeto de Irrigação Osvaldo Amorim, Baixo Açu/RN, sendo o lote 27 com 143,53 ha, o lote 28 com 150,11 há, o lote 29 (A e B) com 130,18 há, conforme Título Translativo Oneroso de Propriedade Imóvel, gerado através do processo sob o nº 00710015.001218/2021-21. Inexistindo edificações;



SÍNTESE DOS MEIO DE RECUPERAÇÃO

De acordo com o artigo 50 da Lei de Recuperação e Falência comentada no plano de recuperação judicial, as recuperadas se reservam o direito de utilizar todos os meios previstos em Lei.

Objetivando a retomada do equilíbrio financeiro e operacional, a Santana Agroindustrial Ltda efetuou o pedido de RECUPERAÇÃO JUDICIAL, visando dar continuidade às suas atividades e proporcionar a manutenção dos postos de trabalho (diretos e indiretos), pagamento de CREDORES, impostos, geração de riqueza e bem estar social.

Os meios que servirão de base para a reestruturação da RECUPERANDA para a retomada do equilíbrio financeiro e operacional se concentram na melhoria do fluxo de caixa da operação, com crescimento do faturamento através de novos plantios rentáveis, reestruturação do passivo, através da alteração das condições originais e dilatação dos prazos de pagamentos conforme a capacidade de geração de caixa demonstrada adiante. Entretanto, o plano de recuperação preparado pela Santana Agroindustrial está baseado nos seguintes meios de recuperação:

- Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas;
- Redução/deságio dos montantes devidos a fim de equalizar a situação de caixa e possibilitara operacionalização da empresa;
- Alienação de ativos não operacionais;
- Constituição de UPI (Unidade Produtiva Isolada) para fins de dação em pagamento aos credores com garantia e quirografários classe III e IV ou venda ao mercado

QUADRO GERAL DE CREDORES

CLASSE DE CREDORES	VALOR
TRABALHISTA	R\$ 0,00
GARANTIA REAL	R\$ 15.250.085,56
QUIROGRÁFARIO	R\$ 43.029.794,46
ME E EPP	R\$ 0,00
TOTAL	R\$ 58.279.879,90



PLANO DE PAGAMENTO AOS CRÉDITOS SUJEITOS A RECUPERAÇÃO

Credores Trabalhistas. Inicialmente não constam titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho, ora denominados credores trabalhistas, contudo, em sendo constituídos credores nessa classe, serão pagos nos seguintes termos:

- a) Créditos de natureza estritamente salarial até o limite de 05 (cinco) salários mínimos por trabalhador, vencidos nos 03 (três) meses anteriores a Data do Pedido (art. 54, § único) - serão pagos em até 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de juros e multas, aplicando-se o percentual de 30% (trinta por cento de deságio).
- b) Créditos derivados da Legislação Trabalhista ou decorrentes de acidente do trabalho (art. 54, caput) - serão pagos em até 24 (vinte quatro) meses, contados a partir de 30 (trinta) dias da Homologação Judicial do PRJ, sem a incidência de juros e multas, aplicando-se o percentual de 35% (trinta e cinco por cento de deságio).

Demais Credores Concursais.

Credores com Garantia Real. Os titulares de créditos com garantia real estão representados por 01 (um) credor gerando uma dívida no valor de R\$ 15.250.085,56 (quinze milhões, duzentos e cinquenta mil, oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos) na data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

Credores Quirografários. Os titulares de Créditos quirografários estão representados por 90 (noventa) credores, que somam à dívida no valor



de R\$ 43.029.794,46 (quarenta e três milhões, vinte nove mil, setecentos e noventa e quatro reais e quarenta e seis centavos) na data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

Credores ME/EPP. Não existe titulares de Créditos de microempresas e empresas de pequeno porte até a data do ajuizamento da Recuperação Judicial.

Pagamento Credores com Garantia Real:

A esses credores será aplicado um deságio de 85% (oitenta e cinco por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 15% (quinze por cento) será liquidado da seguinte forma:

- a) o pagamento estimado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e variáveis através do rateio entre os credores de todas as classes, exceto a trabalhista, de acordo com o percentual da dívida detido por cada um, dos valores apurados pela aplicação do percentual de 2,0% (dois por cento) sobre o faturamento do mês anterior ao do pagamento devido, se por ventura o faturamento for zero no mês, os credores de todas as classes, exceto o trabalhistas, ratearão entre si o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que configurará como pagamento mínimo mensal, sendo a primeira delas com vencimento após o período de carência;
- b) carência de 24 (vinte e quatro) meses, do principal e juros, cuja aplicação se dará a partir da concessão da Recuperação Judicial;
- c) corrigido conforme descrito na Cláusula 6.1;
- d) início dos pagamentos no último dia útil do término do período de carência.

Quirografários: A esses credores será aplicado um deságio de 85%



(oitenta e cinco por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 15% (quinze por cento) será liquidado da seguinte forma:

- a) o pagamento estimado em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e variáveis através do rateio entre os credores de todas as classes, exceto a trabalhista, de acordo com o percentual da dívida detido por cada um, dos valores apurados pela aplicação do percentual de 2,0% (dois por cento) sobre o faturamento do mês anterior ao do pagamento devido, se por ventura o faturamento no mês for zero, os credores de todas as classes, exceto o trabalhistas, ratearão entre si o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que configurará como pagamento mínimo mensal, sendo a primeira delas com vencimento após o período de carência;
- b) carência de 24 (vinte e quatro) meses, do principal e juros, cuja aplicação se dará a partir da concessão da Recuperação Judicial;
- c) corrigido conforme descrito na Cláusula 6.1;
- d) início dos pagamentos no último dia útil do término do período de carência.

Pagamento Credores ME e EPP: será aplicado um deságio de 60% (sessenta por cento) sobre o valor nominal consolidado no processo de Recuperação Judicial. O saldo remanescente de 40% (quarenta por cento) será liquidado da seguinte forma:

- a) o pagamento estimado em 24 (vinte e quatro) parcelas mensais e variáveis através do rateio entre os credores de todas as classes, exceto a trabalhista, de acordo com o percentual da dívida detido por cada um, dos valores apurados pela aplicação do percentual de 2,0% (dois por cento) sobre o faturamento anterior ao do pagamento devido, se por ventura o faturamento for zero, os credores de todas as classes, exceto o trabalhistas, ratearão entre si o valor de R\$ 8.000,00 (oito mil reais), o que



- configurará como pagamento mínimo mensal, sendo a primeira delas com vencimento após o período de carência;
- b)** carência de 24 (vinte e quatro) meses, do principal e juros, cuja aplicação se dará a partir da concessão da Recuperação Judicial;
 - c)** corrigido conforme descrito na Cláusula 6.1;
 - d)** início dos pagamentos no último dia útil do término do período de carência.

METODOLOGIA UTILIZADA

O cenário econômico e financeiro das Recuperadas, apresentado neste documento, foi construído através da simulação do desempenho futuro da empresa e filiais em um único fluxo de caixa, e ao qual a Recuperada visa alcançar, tomando como base as medidas e condições integrantes no Plano de Recuperação Judicial e as premissas operacionais, mercadológicas e financeiras definidas. Estas e outras informações gerenciais – disponibilizadas pela Santana Agroindustrial – foram coletadas e tratadas com a finalidade de projetar o resultado econômico e o fluxo de caixa ao longo de 10 anos, contemplando os desembolsos para pagamento de passivos de acordo com a proposta apresentada aos credores no Plano de Recuperação Judicial. Desta forma, este Laudo tem como objetivo mensurar a viabilidade de cumprimento das condições propostas pelas Recuperadas.

CONCLUSÃO

O Plano de Recuperação Judicial proposto atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei nº. 11.101, de 9 de fevereiro de 2005 - “Lei de Recuperação de Empresas”), garantindo os meios necessários para a continuidade e a recuperação econômica e financeira da Santana Agroindustrial.

As projeções foram realizadas com base no Plano de Recuperação Judicial, para demonstrar a viabilidade econômica e financeira das Recuperadas. No entanto, deve-se observar que para o sucesso e concretização das projeções os seguintes requisitos devem



ser atendidos: as condições propostas no Plano de Recuperação Judicial deverão ser aprovadas, e as premissas elencadas neste documento deverão ser cumpridas.

Baseado nas projeções descritas neste documento e concomitantemente com o knowhow das Recuperanda e as medidas propostas no Plano de Recuperação Judicial, fica evidenciado a possibilidade de reestruturação e continuidade das Recuperanda, como fonte geradora de riquezas, tributos, renda e emprego.

O parecer técnico desenvolvido na elaboração deste Laudo de Viabilidade Econômico e Financeiro deu-se através da modelagem das projeções financeiras, embasadas nas informações e premissas fornecidas pelas Recuperada. Como resultado da modelagem, apontou-se o indicativo de potencial de geração de caixa das Recuperada e consequentemente a capacidade de amortização da dívida, nos prazos propostos.

Importante destacar que este estudo da viabilidade econômico e financeiro se fundamentou na análise do fluxo de caixa e resultados projetados para as Recuperanda, contendo estimativas. Tais estimativas envolvem riscos e incertezas quanto à sua realização, no que tange aos fatores externos fora do controle das Recuperanda.

Contudo, as projeções foram realizadas num horizonte de 10 (dez) anos e quatro meses, realizadas com base em informações das próprias Recuperanda e das expectativas em relação ao comportamento de mercado, preços, estrutura de custos e valores do passivo inscrito no processo. Assim, as mudanças na conjuntura econômica nacional bem como no comportamento das proposições consideradas poderão destoar os resultados apresentados neste laudo.

Tendo em vista todo o exposto neste trabalho, as premissas e estratégias adotadas, bem como o plano de pagamento aos credores, é possível concluir que a Recuperanda em conjunto possui capacidade de saldar com suas obrigações nos prazos e condições estabelecidas, sendo uma empresa viável, passível de recuperação e de perpetuidade do negócio.



FLUXO DE CAIXA E PROJEÇÃO DE PAGAMENTOS 120 MESES

FLUXO DE CAIXA PROJETADO PARA 120 MESES										
MESES	1 A 12	13 A 24	25 A 36	37 A 48	49 A 60	61 A 72	73 A 84	85 A 96	97 A 108	109 A 120
ENTRADAS (+)										
RECEITAS	50.000.000,00	50.500.000,00	52.520.000,00	54.620.800,00	56.805.632,00	59.077.857,28	61.440.971,57	63.898.610,43	67.093.540,96	70.448.218,00
SÁIDAS (-)										
FOLHA DE PAGAMENTO	3.462.016,00	3.808.217,60	4.189.039,36	4.607.943,30	5.068.737,63	5.575.611,39	6.133.172,53	6.746.489,78	7.421.138,76	8.163.252,63
PRO LABORE	134.149,92	140.857,42	147.900,29	155.295,30	163.060,07	171.213,07	179.773,72	188.762,41	198.200,53	208.110,56
ENCARGOS DA FOLHA	1.330.874,92	1.463.962,41	1.610.358,65	1.771.394,52	1.948.533,97	2.143.387,37	2.357.726,10	2.593.498,71	2.852.848,59	3.138.133,44
CONTRATOS TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA	196.161,58	205.969,66	216.268,14	227.081,55	238.435,63	250.357,41	262.875,28	276.019,04	289.819,99	304.310,99
MATERIA PRIMA	4.351.100,00	4.451.100,00	4.551.100,00	4.651.100,00	4.751.100,00	4.851.100,00	4.951.100,00	5.051.100,00	5.151.100,00	5.251.100,00
ADUBOS E FERTILIZANTES	25.005.000,00	25.105.000,00	25.205.000,00	25.305.000,00	25.405.000,00	25.505.000,00	25.605.000,00	25.705.000,00	25.805.000,00	25.905.000,00
DESPESAS BANCÁRIAS	108.000,00	110.160,00	112.363,20	114.610,46	116.902,67	119.240,73	121.625,54	124.058,05	126.539,21	129.070,00
MANUTENÇÃO DE MAQ. E VEICULOS	282.883,99	285.712,83	288.569,96	291.455,66	294.370,21	297.313,92	300.287,06	303.289,93	306.322,83	309.386,05
SERVIÇOS TOMADOS - PJ E PF	656.821,11	663.389,32	670.023,21	676.723,45	683.490,68	690.325,59	697.228,84	704.201,13	711.243,14	718.355,57
COMBUSTÍVEIS	3.000.000,00	3.100.000,00	3.200.000,00	3.300.000,00	3.400.000,00	3.500.000,00	3.600.000,00	3.700.000,00	3.800.000,00	3.900.000,00
AGUA	66.274,03	66.936,77	67.606,14	68.282,20	68.965,02	69.654,67	70.351,22	71.054,73	71.765,28	72.482,93
ENERGIA	808.194,74	824.358,13	840.845,29	857.662,19	874.815,43	892.311,74	910.157,97	928.361,13	946.928,35	965.866,92
INTERNET	23.640,11	24.112,91	24.595,17	25.087,07	25.588,81	26.100,58	26.622,59	27.155,04	27.698,14	28.252,10
TELEFONE	87.101,77	88.843,80	90.620,67	92.433,08	94.281,74	96.167,78	98.090,73	100.052,54	102.053,59	104.094,66
DESPESAS COM ARRENDAMENTOS DE TERRAS	1.868.772,50	1.887.460,23	1.906.334,83	1.925.398,18	1.944.652,16	1.964.098,68	1.983.739,67	2.003.577,06	2.023.612,83	2.043.848,96
DESPESAS DIVERSAS	370.000,00	373.700,00	377.437,00	381.211,37	385.023,48	388.873,72	392.762,46	396.690,08	400.656,98	404.663,55
IMPOSTOS MENSIS	1.189.000,00	1.200.890,00	1.212.898,90	1.225.027,89	1.237.278,17	1.249.650,95	1.262.147,46	1.274.768,93	1.287.516,62	1.300.391,79
PARCELAMENTOS ESTADUAIS	242.897,71	284.912,11	321.046,09	361.762,77	407.643,35	459.342,73	517.598,88	583.243,38	657.213,24	740.564,32
PARC. SIMPLIFICADO	4.387.425,78	4.183.808,54	4.714.420,18	5.312.326,66	5.986.062,65	6.745.245,23	7.600.711,16	8.564.671,58	9.650.886,31	10.874.860,26
REFIS	1.247.577,06	1.405.801,06	1.584.091,82	1.784.994,31	2.011.376,27	2.266.469,13	2.553.914,14	2.877.814,38	3.242.793,28	3.654.060,63
TOTAL DAS SAÍDAS	48.817.891,22	49.675.192,78	51.330.518,90	53.134.789,95	55.105.317,94	57.261.464,68	59.624.885,34	62.219.807,91	65.073.337,68	68.215.805,37
DISPONIBILIDADE OPERACIONAL	1.182.108,78	824.807,22	1.189.481,10	1.486.010,05	1.700.314,06	1.816.392,60	1.816.086,23	1.678.802,53	2.020.203,28	2.232.412,64
(-) AMORTIZAÇÃO RJ	-	-	1.050.400,00	1.092.416,00	1.136.112,64	1.181.557,15	1.228.819,43	1.277.972,21	1.341.870,82	1.022.192,40
RESERVA DE CAIXA	1.182.108,78	824.807,22	139.081,10	393.594,05	564.201,42	634.835,46	587.266,80	400.830,32	678.332,46	1.210.220,24



Assinado eletronicamente por: TULIO GOMES CASCARDO - 25/10/2022 15:49:13

https://pje1g.tjm.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2210251549132800000086030130

Número do documento: 2210251549132800000086030130

AMORTIZAÇÕES DE PAGAMENTOS NA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

VALOR DO DÉBITO : 58.279.880,02

VALOR DO DÉBITO COM DESAGIO DE 85% **8.741.982,00**

MESES	SALDO DEVEDOR	PAGAMENTO	JUROS	VALOR TOTAL
1 A 12	8.741.982,00	-	87.419,82	8.829.401,82
13 A 24	8.829.401,82	-	88.294,02	8.917.695,84
25 A 36	8.917.695,84	1.050.400,00	89.176,96	7.956.472,80
37 A 49	7.956.472,80	1.092.416,00	79.564,73	6.943.621,53
50 A 62	6.943.621,53	1.136.112,64	69.436,22	5.876.945,10
63 A 74	5.876.945,10	1.181.557,15	58.769,45	4.754.157,41
75 A 86	4.754.157,41	1.228.819,43	47.541,57	3.572.879,55
87 A 99	3.572.879,55	1.277.972,21	35.728,80	2.330.636,14
100 A 112	2.330.636,14	1.341.870,82	23.306,36	1.012.071,68
113 A 120	1.012.071,68	1.022.192,40	10.120,72	-



Danilo Medeiros Brulino
OAB/RN 11.231
Esp. Direito Empresarial
Ext. em Administração Judicial
Ext. em Recuperação Judicial



SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA

Laudo de avaliação de bens e ativos

(Anexo II)



RELAÇÃO DE VEÍCULOS - SANTANA AGROINDUSTRIAL

ITEM	PLACA	RENAVAN	VEÍCULO	FAB / MOD	COR	VALOR FIPE
1	QGM7B37	1133138940	AMAROK CABINE DUPLA 4x4	2017/2018	BRANCA	R\$ 186.268,00
2	QGM7A97	1133137480	AMAROK CABINE SIMPLES 4x4	2017/2017	PRATA	R\$ 115.808,00
3	QGM7B07	1133138257	AMAROK CABINE SIMPLES 4x4	2017/2017	BRANCA	R\$ 115.808,00
4	NNW3023	332501906	CAMINHAO IVECO EUROCARGO 230E24	2010/2011	BRANCA	R\$ 120.692,00
5	NNV9273	331621304	CAMINHAO IVECO EUROCARGO 260E25N	2011/2011	BRANCA	R\$ 161.057,00
6	NNT0793	328239895	CAMINHAO IVECO STRALIS 570S41T	2011/2011	BRANCA	R\$ 174.123,00
7	NNT0H83	326018107	CAMINHAO IVECO STRALIS 570S41T	2011/2011	BRANCA	R\$ 174.123,00
8	HWF8A13	824573161	CAMINHAO M.BENZ 1720	2004/2004	BRANCA	R\$ 105.324,00
9	MYF4548	764768344	CAMINHAO M.BENZ 710	2001/2001	AMARELA	R\$ 90.201,00
10	QGL1710	1083600475	CAMINHAO ROLLON ROLLOFF VW/31.330	2015/2016	BRANCA	R\$ 696.853,00
11	OHD4F89 AL	394519078	I/HYUNDAI SANTA FE 3.5	2011/2012	PRATA	R\$ 57.116,00
12	NNL5268	989707105	I/TOYOTA HILUX CS 4X2	2008/2008	BRANCA	R\$ 54.698,00
13	QGS1988	1061154677	MMC/L200 TRITON GLX D	2015/2016	BRANCA	R\$ 113.798,00
14	QGF2369	1070558173	MOTO BROS NXR 125	2015/2015	VERMELHA	R\$ 10.998,00
15	NNP4464	334144590	MOTO HONDA BROS NXR 150	2011/2011	PRETA	R\$ 10.508,00
16	NNP4104	334127971	MOTO HONDA BROS NXR 150	2011/2011	PRETA	R\$ 10.508,00
17	NNP4674	334156017	MOTO HONDA BROS NXR 150	2011/2011	PRETA	R\$ 10.508,00
18	NNP4624	334153913	MOTO HONDA BROS NXR 150	2011/2011	PRETA	R\$ 10.508,00
19	OJS7667	487317459	MOTO HONDA BROS NXR 150	2012/2012	PRETA	R\$ 10.997,00
20	MYC5282	775332968	MOTO HONDA CG 125 TITAN KS	2002/2002	VERDE	R\$ 5.545,00
21	NVT2856	253121833	PRANCHA REBOQUE SR/RODOLINEA SRPR 3E	2010/2011	LARANJA	R\$ 85.000,00
22	PEM3909	348022417	REBOQUE FERCIL FA 800	2011/2011	AZUL	R\$ 11.000,00
23	RGE4G07	1239348727	REBOQUE R/MGS RTRC 3E	2020/2020	PRETA	R\$ 85.000,00
24	QGM8617	1137217470	RENAULT/OROCH 16 4X2	2017/2018	BRANCA	R\$ 77.065,00
25	QGM8917	1137218620	RENAULT/OROCH 16 4X2	2017/2018	BRANCA	R\$ 77.065,00
26	NNV8355	334938791	SEMI REBOQUE GUERRA	2011/2011	CINZA	R\$ 79.000,00
27	NNV8365	334938554	SEMI REBOQUE GUERRA	2011/2011	CINZA	R\$ 79.000,00
28	OWD4522	1003169322	STRADA WORKING	2014/2014	BRANCA	R\$ 56.257,00
						R\$ 2.784.828,00



RELAÇÃO DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS - SANTANA AGROINDUSTRIAL

NUMERO	NOMENCLATURA	CHASSI / SERIE	NOTA FISCAL	FORNECEDOR	VALOR	DATA	COMPRADOR
002-001	COLHEITADEIRA DE ALGODÃO JOHN DERRE JD 9970 ANO 2001	2643	383141	JOAO REGINALDO ELEUTERIO	R\$ 127.755,00	02/05/2015	04.207.672/0001-23
002-002	COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 2388 EXTREME ANO 2003	FCC0018762	92229	ERIVELTON TRISTAO BARBOSA	R\$ 185.000,00	29/07/2013	04.207.672/0001-23
002-008	FORRAGEIRA JOHN DEERE JD 7350 ANO 2013	1207350XTC0511984	35897	JOHN DEERE BRASIL LTDA	R\$ 776.412,00	21/05/2013	04.207.672/0001-23
002-010	PA CARREGADEIRA SOBRE RODAS JCB 422XZ ANO 2018	4222XOAH2320422	32938	MMQ COM MAQUINAS EQUIPAMENTOS LTDA	R\$ 308.000,00	26/12/2017	04.207.672/0001-23
002-012	PULVERIZADOR JACTO UNIPORT 2000 PLUS ANO 2014 LT 06	5838 N.R 803930	312388	MAQUINAS AGRICOLA JACTO S.A.	R\$ 381.800,00	27/08/2014	04.207.672/0001-23
002-014	PULVERIZADOR UNIPORT AUTOPROPELIDO JACTO 2500 ANO 2017	1148013	500556	MAQUINAS AGRICOLA JACTO S.A.	R\$ 540.000,00	31/01/2018	04.207.672/0001-23
002-017	TRATOR JOHN DEERE 5078E - ANO 2012	1BMS078ETC0002649	9784	VENEZA MAQUINAS COMERCIO LTDA	R\$ 90.000,00	30/04/2013	04.207.672/0001-23
002-018	TRATOR JOHN DEERE 5078E ANO 2012	1BMS078ETC0002650	9785	VENEZA MAQUINAS COMERCIO LTDA	R\$ 90.000,00	30/04/2013	04.207.672/0001-23
002-023	TRATOR NEW ROLLAND T7.205 182 CV ANO 2017	HCCZ3705VHCF67211	72394	NOVO MUNDO CAMINHOS E EQUIP.	R\$ 235.000,00	29/06/2018	04.207.672/0009-80
002-027	TRATOR VALTRA A750 ANO 2011 SERIE A750298163 MOTOR E296461	AAAT2005CBM008002	6357	AMORENO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	R\$ 90.000,00	04/07/2013	04.207.672/0001-23
002-028	TRATOR VALTRA A750 ANO 2012 SERIE A750313952 MOTOR EY77799	AAAT2005ACM009713	6358	AMORENO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	R\$ 90.000,00	04/07/2013	04.207.672/0001-23
002-031	TRATOR VALTRA BH165 Ano 2010/11	H16527812 93884000	215	AMORENO INDUSTRIA E COMERCIO LTDA	R\$ 158.000,00	15/01/2011	04.207.672/0007-19
002-032	TRATOR VALTRA BH224 4X4 ANO 2017	W224490012	514643	AGCO DO BRASIL MAQ. E EQUIP. AGRIC. LTDA	R\$ 285.000,00	22/12/2017	04.207.672/0001-23
002-033	TRATOR VALTRA BH224 4X4 ANO 2017	W224469747	514544	AGCO DO BRASIL MAQ. E EQUIP. AGRIC. LTDA	R\$ 285.000,00	22/12/2017	04.207.672/0001-23
002-035	TRATOR VALTRA BT 190 ANO 2013	AVTT20131EM002030	514545	AGCO DO BRASIL MAQ. E EQUIP. AGRIC. LTDA	R\$ 190.000,00	22/12/2017	04.207.672/0001-23
002-036	COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 7130 ANO 2018	JHFY7130JHUG10011	15489	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 795.000,00	21/08/2018	04.207.672/0009-80
002-037	COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 7130 ANO 2018	JHFY7130CHUG10048	15514	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 795.000,00	21/08/2018	04.207.672/0009-80
002-038	COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 7130 ANO 2018	JHFY7130JHUG10020	15490	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 795.000,00	21/08/2018	04.207.672/0009-80
003-024	COLHEIDORA DE FORRAGEM DE PRECISAO JF 1660 AT ANO 2013	AGBD0107 (A)	42463	JF MAQUINAS AGRICOLAS LTDA	R\$ 80.000,00	05/07/2011	04.207.672/0007-19
003-034	DISTRIBUIDOR DE FERTILIZANTES STARA Hercules 10.000 Inox STAR ANO 2017	HEA-BH11405	451381	STARA S/A IND DE IMPLEMENTOS AGRICOLAS	R\$ 174.000,00	23/07/2015	04.207.672/0005-57
003-043	ENFARDADORA EXPRESS NOGUEIRA 5040 ANO 2018	ABBI-000004	40253	NB MAQUINAS LTDA	R\$ 72.860,00	15/12/2017	04.207.672/0001-23
003-044	ENFARDADORA DE SILAGEM CAMARA VARIÁVEL KUHN VB260 ANO 2017	VGR 011375	135771	KUHN DO BRASIL S/A IMPLM AGRICOLAS	R\$ 130.927,00	06/12/2017	04.207.672/0001-23
003-045	ENFARDADORA DE SILAGEM CAMARA FIXA KUHN I-BIO ANO 2017	VGX8002528	135773	KUHN DO BRASIL S/A IMPLM AGRICOLAS	R\$ 808.000,00	08/02/2018	04.207.672/0001-23
003-076	MELOSA DE ABASTECIMENTO 2500L BOZZA ANO 2014	NSC014092286714	43045	JOSE MURILIA BOZZA COM. E IND. LTDA	R\$ 62.000,00	29/06/2018	04.207.672/0009-80
003-078	MISTURADOR VERTIMIX PICCOLA CASALE VM 70 ANO 2010	9157	17786	CASALE EQUIPAMENTOS LTDA	R\$ 70.000,00	20/12/2017	04.207.672/0001-23
003-087	PLANTADEIRA BALDAN SPGRFAC 7500 SB 17 LINHAS ANO 2017	61000556001001	288078	BALDAN IMPLEMENTOS AGRICOLAS S/A	R\$ 244.900,00	15/10/2013	04.207.672/0001-23
003-091	PLANTADEIRA NEW ROLLAND PL 8000 (6011) ANO 2018	PRCY11211CJP001196	72387	NOVO MUNDO CAMINHOS E EQUIP.	R\$ 165.000,00	08/02/2018	04.207.672/0001-23
003-122	SEMEADORA BALDAN SPDE 5000 SPEED BOX 24 LINHAS ANO 2018	61000556002001	288079	BALDAN IMPLEMENTOS AGRICOLAS S/A	R\$ 87.100,00	20/12/2017	04.207.672/0001-23
003-123	SEMEADORA BALDAN SPDE 5000 SPEED BOX 24 LINHAS ANO 2018	61000556002002	288080	BALDAN IMPLEMENTOS AGRICOLAS S/A	R\$ 87.100,00	30/10/2014	04.207.672/0001-23
003-137	TANQUE ABASTECEDOR DE PULVERIZADOR MEPEL ABAPU 12500 LT ANO 2017	736480	39672	MEPEL MAQUINAS E EQUIPAMENTOS LTDA	R\$ 51.230,00	06/12/2017	04.207.672/0001-23
003-142	PLATAFORMA CASE MODELO 3162 DRAPER 30 PES ANO 2018	HCCBDF30EHCC01582	15494	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 205.000,00	16/07/2013	04.207.672/0009-80
003-143	PLATAFORMA CASE MODELO 3162 DRAPER 30 PES ANO 2018	HCCBDF30EHCC01583	15493	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 205.000,00	12/06/2018	04.207.672/0007-19
003-144	PLATAFORMA CASE MODELO 3162 DRAPER 30 PES ANO 2018	HCCBDF30EHCC01584	15492	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 205.000,00	01/12/2016	04.207.672/0001-23
003-148	PLATAFORMA DE MILHO GTS PRODUTIVA IS 1745 ANO 2018	PFM02182201	15634	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 149.547,00	06/12/2017	04.207.672/0001-23
003-149	PLATAFORMA DE MILHO GTS PRODUTIVA IS 1745 ANO 2018	PFM0214650101	15635	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 149.547,00	06/12/2017	04.207.672/0001-23
003-151	PLANTADEIRA BALDAN SPGRFAC 7500 SB 17 LINHAS ANO 2018	01039897001001	319370	BALDAN IMPLEMENTOS AGRICOLAS S/A	R\$ 248.321,00	12/07/2011	04.207.672/0007-19
003-152	PLANTADEIRA BALDAN SPGRFAC 7500 SB 17 LINHAS ANO 2018	01039897002001	319372	BALDAN IMPLEMENTOS AGRICOLAS S/A	R\$ 248.321,00	15/12/2017	04.207.672/0001-23
003-156	SEMEADORA ADUBADORA STARA HERCULES REBOCADA MOD. 10000 ANO 2018	HEA-BH11808	514083	STARA S/A IND DE IMPLEMENTOS AGRICOLAS	R\$ 170.000,00	15/12/2017	04.207.672/0001-23
003-157	PLANTADEIRA NEW ROLLAND PL 8000 (6015) ANO 2018	PN154000058	72996	NOVO MUNDO CAMINHOS E EQUIP.	R\$ 230.000,00	15/10/2013	04.207.672/0009-80
003-159	SULCADOR GARRA 300 TT HASTES C/ CAIXA DE SEMENTE BALDAN ANO 03/2020	61045221007001	371673	BALDAN IMPLEMENTOS AGRICOLAS S/A	R\$ 86.900,00	29/09/2014	04.207.672/0001-23
003-160	PLATAFORMA DE MILHO GTS PRODUTIVA IS 1560 ANO 2018	PFM0219300101	15638	TECMAQ TECNOLOGIAS E MAQUINAS LTDA	R\$ 191.562,00	08/12/2017	04.207.672/0005-57
					R\$ 10.338.282,00		



Assinado eletronicamente por: TULIO GOMES CASCARDO - 25/10/2022 15:49:13

https://pje1g.tjm.jus.br:443/pje/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2210251549135770000086030129

Número do documento: 2210251549135770000086030129

ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

02-01 – COLHEITADEIRA DE ALGODÃO JOHN DEERE JD 9970



02-02 – COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 2388 EXTREME



002-008 – FORRAGEIRA JOHN DEERE JD 7350



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

002-010 – PA CARREGADEIRA SOBRE RODAS JCB 422ZX



002-012 – PULVERIZADOR JACTO UNIPOINT 2000 PLUS



002-014 – PULVERIZADOR JACTO UNIPOINT 2500 PLUS



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

02-17 – TRATOR JOHN DEERE 5078E



02-18 – TRATOR JOHN DEERE 5078E



002-023 – TRATOR NEW ROLLAND T7 205 182 CV



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

02-27 – TRATOR VALTRA A750



02-28 – TRATOR VALTRA A750



02-31 – TRATOR VALTRA BH165



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

02-32 – TRATOR VALTRA BH224 4X4



02-33 – TRATOR VALTRA BH224 4X4



02-35 – TRATOR VALTRA BT 190



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

02-36 – COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 7130



02-37 – COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 7130



02-38 – COLHEITADEIRA DE GRÃOS CASE 7130



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

003-034 – DISTRIBUIDOR DE FERTILIZANTES STARA HERCULES 10000 L INOX STAR



03-43 – ENFARDADEIRA EXPRESS NOGUEIRA 5040



03-44 – ENFARDADEIRA DE SILAGEM CAMARA VARIÁVEL KUHN VB2260



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

03-45 – ENFARDADEIRA DE SILAGEM C/CAMARA FIXA KUHN I-BIO



003-076 – MELOSA DE ABASTECIMENTO 2500L BOZZA



003-078 – MISTURADOR VERTIMIX PICCOLA CASALE VM 70



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

003-087 – PLANTADEIRA BALDAN SPGRAFIC 7500 SB 17 LINHAS



003-091 – PLANTADEIRA NEW HOLLAND PL 6000 (6011)



03-122 – SEMEADORA BALDAN SPDE 5000 SPEED BOX 24 LINHAS



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

03-123 – SEMEADORA BALDAN SPDE 5000 SPEED BOX 24 LINHAS



003-137 – TANQUE ABASTECEDOR DE PULVERIZADOR MEPEL ABAPU 12500L



03-142 – PLATAFORMA CASE MODELO 3162 DRAPER 30 PES



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

03-143 – PLATAFORMA CASE MODELO 3162 DRAPER 30 PES



03-144 – PLATAFORMA CASE MODELO 3162 DRAPER 30 PES



03-148 – PLATAFORMA DE MILHO GTS PRODUTIVA IS 1745



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

03-149 – PLATAFORMA DE MILHO GTS PRODUTIVA IS 1745



03-151 – PLANTADEIRA BALDAN SPGRAFIC 7500 SB 17 LINHAS



03-152 – PLANTADEIRA BALDAN SPGRAFIC 7500 SB 17 LINHAS



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

03-156 – SEMEADORA ADUBADORA STARA HERCULES REBOCADA MOD 10000



03-157 – PLANTADEIRA NEW HOLLAND PL 6000 (6015)



03-159 – SUCADOR GARRA 300 11 HASTES C/CAIXA DE SEMENTE BALDAN



ANEXO I - FOTOS DE MAQUINAS E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS

03-160 – PLATAFORMA DE MILHO GTS PRODUTIVA IS 1560



LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0001-23.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	5
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	5
iv. Uso Predominante.....	5
v. Meio Ambiente.....	5
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	5
i. Iluminação	5
ii. Energia Elétrica.....	5
iii. Telefone.....	6
iv. Água.....	6
v. Esgoto Pluvial	6
vi. Esgoto Sanitário.....	6
vii. Coleta Seletiva de Lixo	6
viii. Sistema Viário	6
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.



X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	9

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO COM EDIFICAÇÕES

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.207.672/0001-23, com sede e escritório na Rua Historiador Monteiro Tobias, 1801, CEP. 59.056-120, Lagoa Nova, Nata/RN.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno composto por 3 (três) partes, onde a 1ª parte mede 5.692,00 m2, sendo 4.515,00 m2 de área coberta; a 2ª parte mede 1.006,00 m2, sendo 856,00 m2 de área coberta e a 3ª parte mede 770,00 m2, sendo 252,00 m2 de área coberta, **totalizando 7.468,00 m2 de área privativa, tendo 5.623,00 m2 de área coberta**, localizado na cidade de São Mamede, Santa Luzia/PB, inscrito na matrícula 3.004, junto ao Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Santa Luzia/PB.

No imóvel existem as edificações de 46 (quarenta e seis) compartimentos.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**





VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada em **10 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Média.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Residencial.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Existente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.

5

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





- iii. Telefone: Existente.
- iv. Água: Existente.
- v. Esgoto pluvial: Existente.
- vi. Esgoto sanitário: Existente.
- vii. Coleta seletiva de lixo: Existente.
- viii. Sistema viário: Ruas pavimentadas (Calçamento).

c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

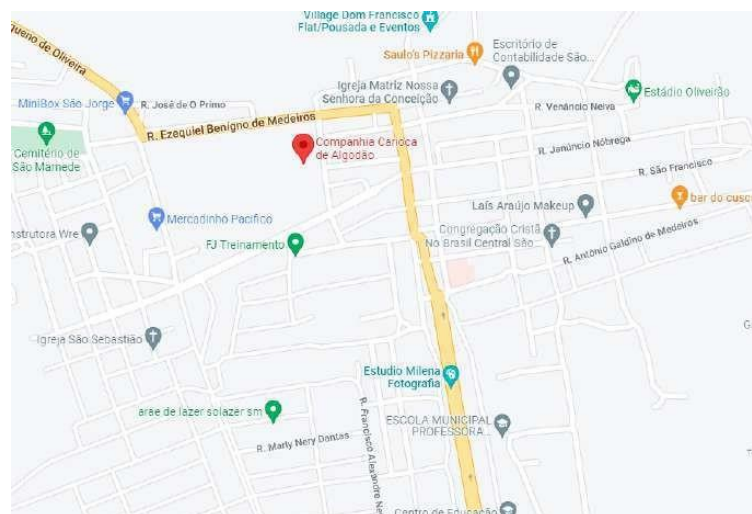
- i. Transportes coletivos: Existente.
- ii. Comércio: Material de Construção, Mercadinhos, entre outros.
- iii. Ensino/Cultura: Existem estabelecimentos de ensino médio.
- iv. Rede bancária: Existente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo terreno o valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por m².

Quanto às edificações, considerando sua estrutura e tempo de construção, é possível utilizar para o cálculo o valor de R\$ 800,00 (oitocentos reais) por m².

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO



6

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.









XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligências realizadas, **concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de R\$ 3.734.000,00 (três milhões setecentos e trinta e quatro mil reais), enquanto o valor das edificações existentes no terreno equivale à quantia de R\$ 4.498.400,00 (quatro milhões quatrocentos e noventa e oito mil e quatrocentos reais).**

Por fim, o valor total do imóvel, considerando o terreno e as edificações, é de **R\$ 8.232.400,00 (oito milhões duzentos e trinta e dois mil e quatrocentos reais).**

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 13 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES

Assinado de forma
digital por ELIO FELIX
FERNANDES

LOPES:0096758
3411

LOPES:00967583411
Dados: 2022.10.18
14:18:34 -03'00'

ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0001-23.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.







ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBEJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	5
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	5
iv. Uso Predominante.....	5
v. Meio Ambiente.....	5
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	5
i. Iluminação	5
ii. Energia Elétrica.....	5
iii. Telefone.....	6
iv. Água.....	6
v. Esgoto Pluvial	6
vi. Esgoto Sanitário.....	6
vii. Coleta Seletiva de Lixo	6
viii. Sistema Viário	6
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	8





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO COM EDIFICAÇÕES

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.207.672/0001-23, com sede e escritório na Rua Historiador Monteiro Tobias, 1801, CEP. 59.056-120, Lagoa Nova, Nata/RN.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno medindo 60.000,00 m2, contendo 4.370,00 m2 de área construída, localizado na BR 316, KM 02, São João do Poleiros, Caxias/MA, inscrito na matrícula 11.341, junto ao 1º Ofício da Comarca de Caxias/MA.

No terreno existem as edificações de um armazém metálico (3.510,00 m2), um galpão de processamento e secagem de grãos (660,00 m2), instalações para apoio administrativo e operacional, escritório (80,00 m2), vestuário (45,00 m2), uma residência (75,00 m2), subestação de alta tensão (75KVA), balança rodoviária de 60 toneladas e cerca de isolamento da área.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**





VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada em **11 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Baixa.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Rural e residencial.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Existente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.





- iii. Telefone: Existente.
- iv. Água: Existente.
- v. Esgoto pluvial: Inexistente.
- vi. Esgoto sanitário: Inexistente.
- vii. Coleta seletiva de lixo: Existente.
- viii. Sistema viário: Ruas pavimentadas (Asfalto e Calçamento).

c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

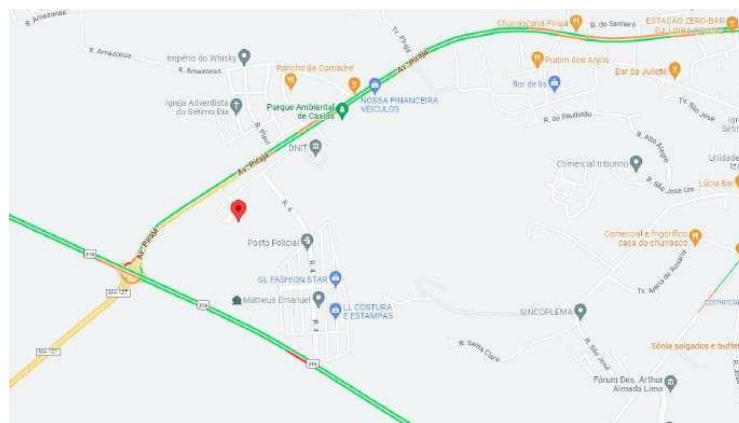
- i. Transportes coletivos: Existente.
- ii. Comércio: Material de Construção, Mercadinhos, Lojas de carro, entre outros.
- iii. Ensino/Cultura: Existem estabelecimentos de ensino médio.
- iv. Rede bancária: Existente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo terreno o valor de R\$ 35,00 (trinta e cinco reais) por m².

Quanto às edificações, considerando sua estrutura e tempo de construção, é possível utilizar para o cálculo o valor de R\$ 700,00 (setecentos) por m².

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO





XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligências realizadas, **concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de R\$ 2.100.000,00 (dois milhões e cem mil reais), enquanto o valor das edificações existentes no terreno equivale à quantia de R\$ 3.059.000,00 (três milhões e cinquenta e nove mil reais).**

Por fim, o valor total do imóvel, considerando o terreno e as edificações, é de **R\$ 5.159.000,00 (cinco milhões cento e cinquenta e nove mil reais).**

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 17 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES
LOPES:009675834
11 -0300

Assinado de forma digital
por ELIO FELIX FERNANDES
LOPES:00967583411
Dados: 2022.10.18 14:21:10

ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0003-95.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	5
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	6
iv. Uso Predominante.....	6
v. Meio Ambiente.....	6
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	6
i. Iluminação	6
ii. Energia Elétrica.....	6
iii. Telefone.....	6
iv. Água.....	6
v. Esgoto Pluvial	6
vi. Esgoto Sanitário.....	6
vii. Coleta Seletiva de Lixo	6
viii. Sistema Viário	6
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	8





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.207.672/0003-95, com sede na Rua Eneas Trindade, 183, Centro, CEP 58625-000, São Mamede/PB.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno (Fazenda) medindo 1.025,51 hectares, composto pelos lotes agrícolas 03, 05, 07, 09, 10, 11 e 12, todos da gleba III, cadastrada no INCRA sob os nº 9500332497699 e 9500332497931, situados no Perímetro Irrigado de Várzeas de Sousa, Sousa/PB, devidamente inscrito no Cartório de Registro de Imóveis de Sousa/PB, no Livro 2-AA, fls. 291, sob o nº R-1-6655.

No terreno existem 5 (cinco) Pivos de 75,11 ha, 1 (um) Pivo de 105,41, 1 (um) Pivo de 67,05 ha e 2 (dois) Pivos Rebocáveis de 20 há. Irrigam uma área de 850 há. Possui sistema de armazenagem (Pré-limpeza, Secador, Elevadores e Silo), Balança Rodoviária Toledo com capacidade de 100 ton. Existem edificações, em torno de 800 m², de Galpões, Escritório, Residências, Estação de Baixa, Guarita, além de Calçamento, Estradas, 3 (três) Km de Rede Elétrica e 20 (vinte) Km de Cerca.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**





VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada **em 10 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Baixa.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Rural.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Existente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.

5

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





- iii. Telefone: Existente.
- iv. Água: Existente.
- v. Esgoto pluvial: Inexistente.
- vi. Esgoto sanitário: Inexistente.
- vii. Coleta seletiva de lixo: Inexistente.
- viii. Sistema viário: Ruas pavimentadas (Asfalto).

c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

- i. Transportes coletivos: Inexistente.
- ii. Comércio: Poucos comércios.
- iii. Ensino/Cultura: Inexistente.
- iv. Rede bancária: Inexistente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo do terreno o valor de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) por ha.

Quanto às edificações, plantas em anexo, é possível utilizar para o cálculo o valor de R\$ 1.200,00 (um mil e duzentos reais) por m².

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO







XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligências realizadas, **concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de R\$ 20.510.000,00 (vinte milhões quinhentos e dez mil reais), enquanto o valor das edificações e todos os acessórios citados no presente laudo, equivale à quantia de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais).**

Por fim, o valor total do imóvel, considerando o terreno, as edificações e acessórios, é de **R\$ 40.510.000,00 (quarenta milhões quinhentos e dez mil reais).**

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 17 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES

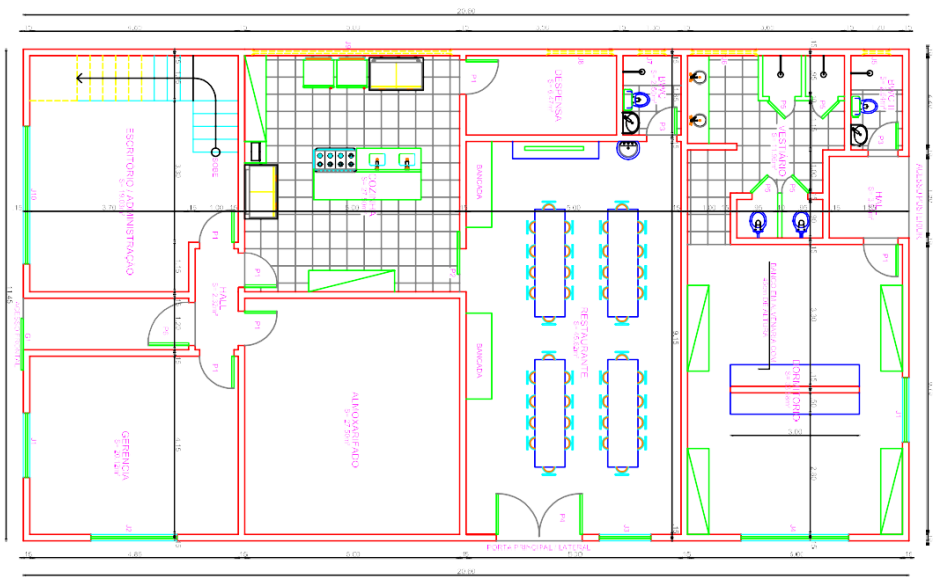
Assinado de forma digital por
ELIO FELIX FERNANDES
LOPES:00967583411

LOPES:00967583411

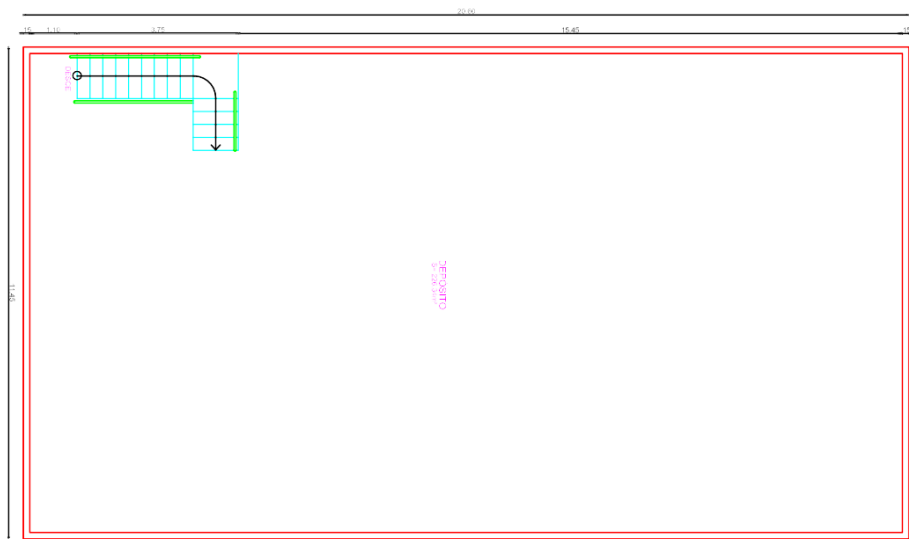
Dados: 2022.10.18 14:24:42
-03'00'

ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES





PLANTA BAIXA 1º PVTQ.



PLANTA BAIXA 2º PVTQ.

QUADRO DE ESQUADRIAS

NOME	QUANTIDADE	ESPECIFICAÇÃO
1	1	ALMOXARIFADO
2	1	RESTAURANTE
3	1	DESMAT. 2º
4	1	BANHEIROS
5	1	RECEITA
6	1	ESCRITÓRIO ADMINISTRATIVO
7	1	GERÊNCIA
8	1	DEPÓSITO 2º
9	1	STAIRCASE

Proprietário: _____
 Responsável Técnico: _____
 Autor do projeto: _____

OBJETO			
CONSTRUÇÃO DE GALPÃO DE FABRICA DE SEVENTES			
PROJETO	PROJETO	PROJETO	PROJETO
PERÍMETRO VARZA DE SOUZA - PB	PLANTA BAIXA 1º E 2º PVTQ.		
ABSLZPO 1	1775	MILL	PROJETA
2335,87 m²	2335,87 m²	2335,87 m²	01/01

Este projeto foi elaborado pelo profissional responsável e assinado eletronicamente pelo profissional responsável. Não é permitida a reprodução, no todo ou em parte, sem prévia autorização escrita do autor do projeto.



088: CONFERIR COTAS NO LOCAL



PL. LAYOUT PAV. TÉRREO

ESCALA: 1/100

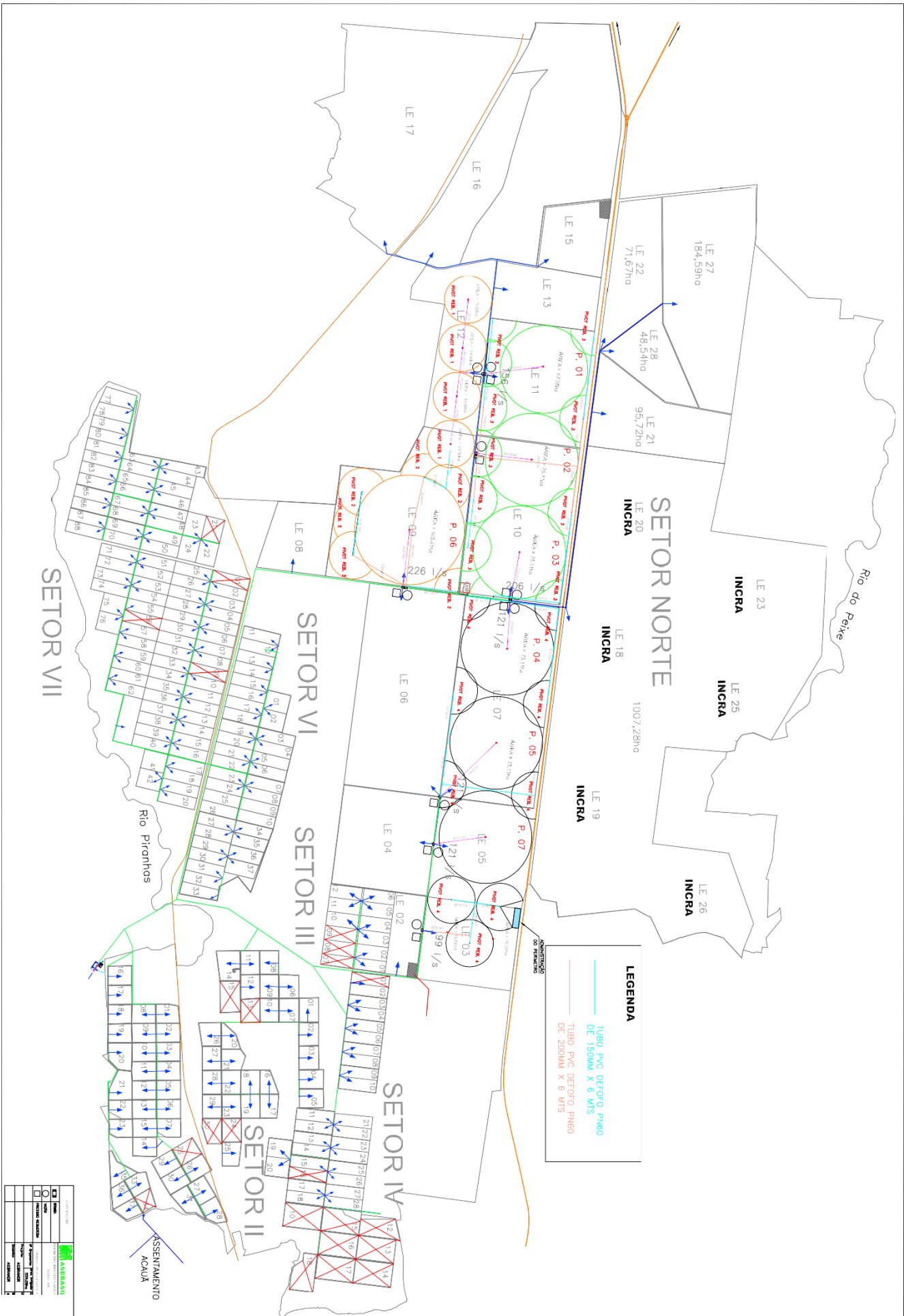


OBRA: SANTANA SEMENTES - SOUSA - PB
PROPRIETÁRIO: SR. IVANILSON ARAÚJO
ARQUITETA: RENATA SANTA ROSA

DATA: SETEMBRO/2011
CONTEÚDO: PL. LAYOUT

PRIMEIRA: 01/02







LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0001-23.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBEJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	5
iv. Uso Predominante.....	5
v. Meio Ambiente.....	5
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	5
i. Iluminação	5
ii. Energia Elétrica.....	5
iii. Telefone.....	5
iv. Água.....	5
v. Esgoto Pluvial	5
vi. Esgoto Sanitário.....	5
vii. Coleta Seletiva de Lixo	5
viii. Sistema Viário	6
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	9





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO COM EDIFICAÇÕES

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.207.672/0001-23, com sede e escritório na Rua Historiador Monteiro Tobias, 1801, CEP. 59.056-120, Lagoa Nova, Nata/RN.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno medindo **22.691,00 m2**, contendo cerca de **3.000,00 m2** de área **construída**, localizado no perímetro Boacica, Igreja Nova/AL, inscrito na matrícula 6.422, junto ao Registro de Imóveis da Comarca de Igreja Nova/AL.

No terreno existe uma Unidade de Armazenamento e Beneficiamento de Arroz (UBA), composta por equipamentos de movimentação, secagem, processamento e estocagem de cereais, além de engenho de arroz, instalações elétricas, hidrosanitárias/pluviais, linha de transmissão/rede de distribuição e urbanização.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**

VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

4

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada em **13 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Baixa.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Rural e residencial.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Existente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.
 - iii. Telefone: Existente.
 - iv. Água: Existente.
 - v. Esgoto pluvial: Inexistente.
 - vi. Esgoto sanitário: Inexistente.
 - vii. Coleta seletiva de lixo: Existente.





viii. Sistema viário: Ruas pavimentadas (Asfalto e Calçamento).

c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

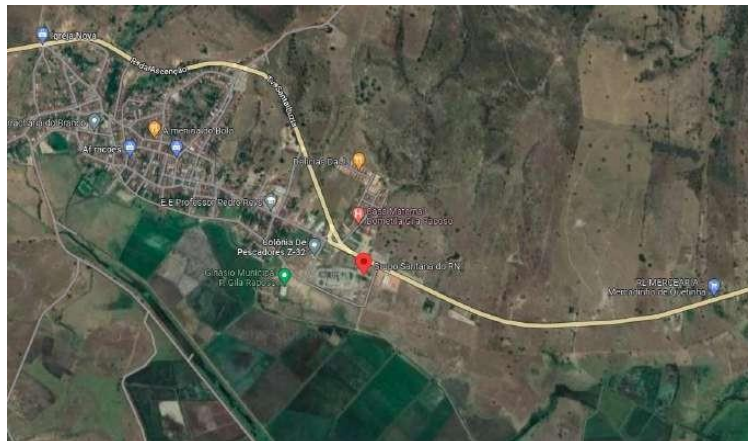
- i. Transportes coletivos: Existente.
- ii. Comércio: Material de Construção, Mercadinhos, entre outros.
- iii. Ensino/Cultura: Existem estabelecimentos de ensino médio.
- iv. Rede bancária: Existente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo terreno o valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por m2.

Quanto às edificações, é possível utilizar para o cálculo o valor de R\$ 1.550,00 (um mil quinhentos e cinquenta reais) por m2.

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO





Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.







XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligências realizadas, **concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de R\$ 18.152.000,00 (dezoito milhões cento e cinquenta e dois mil reais), enquanto o valor das edificações existentes no terreno equivale à quantia de R\$ 4.200.000,00 (quatro milhões e duzentos mil reais).**

Por fim, o valor total do imóvel, considerando o terreno, as edificações, acessórios e equipamentos da UBA, é de **R\$ 25.352.000,00 (vinte e cinco milhões trezentos e cinquenta e dois mil reais).**

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 17 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES
LOPES:009675834

Assinado de forma digital
por ELIO FELIX FERNANDES
LOPES:00967583411
Dados: 2022.10.18 14:28:09

11
-03'00"
ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES

9

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0005-57.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.







ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBEJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	5
iv. Uso Predominante.....	5
v. Meio Ambiente.....	5
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	5
i. Iluminação	5
ii. Energia Elétrica.....	5
iii. Telefone.....	5
iv. Água.....	5
v. Esgoto Pluvial	5
vi. Esgoto Sanitário.....	5
vii. Coleta Seletiva de Lixo	5
viii. Sistema Viário	6
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	9





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.207.672/0005-57, com sede na Zona Rural do município de Igreja Nova/AL, Rodovia – AL-25, KM 01, galpão 02.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno/Fazenda medindo 3,03 ha, denominado Fazenda Santa Rita Parte II, localizado no município de Anadia/AL, desmembrado da matrícula sob o nº 452, junto ao 2º Ofício de Notas Anadia/AL, com demarcação expressa na escritura de compra e venda.

No terreno existem edificações com aproximadamente **3.500,00 m²**, além de equipamentos como balanças e maquinários da linha de produção.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**

VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.





Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada em **13 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Baixa.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Rural.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Inexistente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.
 - iii. Telefone: Existente.
 - iv. Água: Inexistente.
 - v. Esgoto pluvial: Inexistente.
 - vi. Esgoto sanitário: Inexistente.
 - vii. Coleta seletiva de lixo: Inexistente.





viii. Sistema viário: Ruas pavimentadas (Asfalto).

c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS

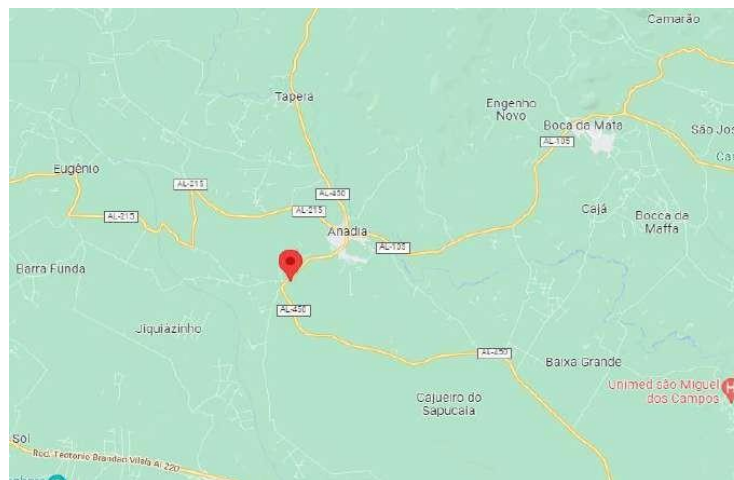
- i. Transportes coletivos: Inexistente.
- ii. Comércio: Plantações.
- iii. Ensino/Cultura: Inexistente.
- iv. Rede bancária: Inexistente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo terreno o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por ha.

Quanto às edificações, considerando sua estrutura e tempo de construção, é possível utilizar para o cálculo o valor de R\$ 850,00 (oitocentos e cinquenta reais) por m².

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO





Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.







XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligências realizadas, concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), enquanto o valor das edificações existentes, além das máquinas e acessórios, equivale à quantia de R\$ 2.950.000,00 (dois milhões novecentos e cinquenta mil reais).

Por fim, o valor total do imóvel, considerando o terreno, as edificações, balança e acessórios, é de **R\$ 3.050.000,00 (três milhões e cinquenta mil reais)**.

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 18 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES
LOPES:009675
83411

Assinado de forma
digital por ELIO FELIX
FERNANDES
LOPES:00967583411
Dados: 2022.10.18
10:05:05 -03'00'

ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0005-57.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.







ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBEJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	5
iv. Uso Predominante.....	5
v. Meio Ambiente.....	5
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	5
i. Iluminação	5
ii. Energia Elétrica.....	5
iii. Telefone.....	5
iv. Água.....	5
v. Esgoto Pluvial	5
vi. Esgoto Sanitário.....	5
vii. Coleta Seletiva de Lixo	5
viii. Sistema Viário	5
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	8





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 04.207.672/0005-57, com sede na Zona Rural do município de Igreja Nova/AL, Rodovia – AL-25, KM 01, galpão 02.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno/Fazenda medindo 5,00 ha, denominado Fazenda Santa Rita Parte Sede, localizado no município de Anadia/AL, inscrito na matrícula sob o nº 452, junto ao 2º Ofício de Notas Anadia/AL, com demarcação expressa na escritura de compra e venda.

Nesse terreno/fazenda inexistem edificações.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**

VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das

4

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada em **13 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Baixa.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Rural.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Inexistente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.
 - iii. Telefone: Existente.
 - iv. Água: Inexistente.
 - v. Esgoto pluvial: Inexistente.
 - vi. Esgoto sanitário: Inexistente.
 - vii. Coleta seletiva de lixo: Inexistente.
 - viii. Sistema viário: Ruas pavimentadas (Asfalto).



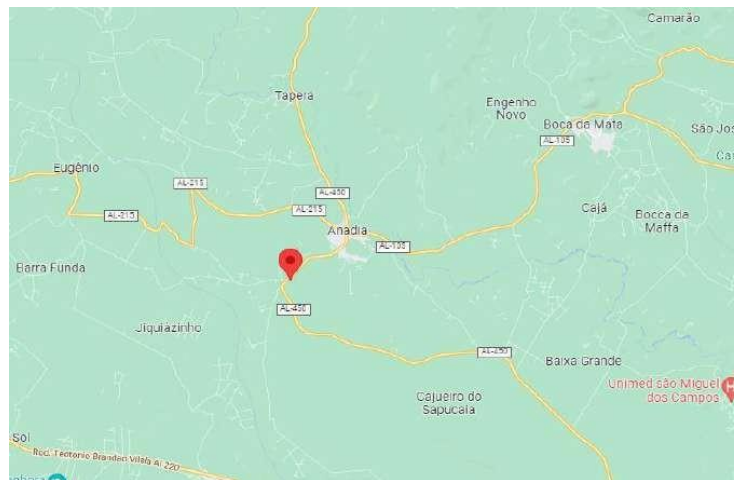


- c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS
- i. Transportes coletivos: Inexistente.
 - ii. Comércio: Plantações.
 - iii. Ensino/Cultura: Inexistente.
 - iv. Rede bancária: Inexistente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo terreno o valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais) por ha.

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO







XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligências realizadas, concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de **R\$ 150.000,00 (cem e cinquenta mil reais)**.

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 18 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES
LOPES:00967
583411

Assinado de forma
digital por ELIO
FELIX FERNANDES
LOPES:00967583411
Dados: 2022.10.18
10:07:03 -03'00'

ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.

8





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA.
CNPJ: 04.207.672/0001-23.

FINALIDADE: Identificar o valor atual de mercado do imóvel objeto deste laudo.

Natal/RN, outubro de 2022.

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





ÍNDICE

I. PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL	4
II. OBJETO DA AVALIAÇÃO.....	4
III. OBJETIVO	4
IV. NÍVEL DE RIGOR.....	4
V. NÍVEL DE PRECISÃO	4
VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	4
VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO	5
VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE	5
IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO.....	5
a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS	5
i. Ocupação.....	5
ii. Nível Sócio Econômico	5
iii. Bairro	5
iv. Uso Predominante.....	5
v. Meio Ambiente.....	5
b. INFRAESTRUTURA DO BAIRRO	5
i. Iluminação	5
ii. Energia Elétrica.....	5
iii. Telefone.....	5
iv. Água.....	5
v. Esgoto Pluvial	5
vi. Esgoto Sanitário.....	5
vii. Coleta Seletiva de Lixo	5
viii. Sistema Viário	5
c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS	6
i. Transportes Coletivos.....	6
ii. Comércio	6
iii. Ensino/Cultura	6
iv. Rede Bancária.....	6
	2

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO	6
XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO	6
XII. CONCLUSÃO	8





LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA TERRENO

I – PROPRIETÁRIAS DO IMÓVEL

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.207.672/0001-23, com sede e escritório na Rua Historiador Monteiro Tobias, 1801, CEP. 59.056-120, Lagoa Nova, Nata/RN.

II – OBJETO DA AVALIAÇÃO

Um Terreno medindo **423,82 ha**, representado pelos Lotes Empresariais números **27, 28, 29A e 29B**, localizado na 2ª Etapa do Projeto de Irrigação Osvaldo Amorim, Baixo Açú/RN, sendo o lote 27 com 143,53 ha, o lote 28 com 150,11 há, o lote 29 (A e B) com 130,18 há, conforme Título Translativo Oneroso de Propriedade Imóvel, gerado através do processo sob o nº 00710015.001218/2021-21. Inexistindo edificações.

III - OBJETIVO

Determinar o valor mercadológico de compra e venda do imóvel objeto deste instrumento.

IV - NÍVEL DE RIGOR

O presente instrumento está elaborado com rigor de Nível Técnico.

V - NÍVEL DE PRECISÃO

Os procedimentos técnicos empregados no presente laudo estão de acordo com critérios estabelecidos pelas normas da NBR 14653-2, regidas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), **partindo do pressuposto da inexistência de ônus ou gravames de qualquer natureza, judicial ou extrajudicial.**

VI. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

No presente laudo foi utilizado o **Método Comparativo Direto**. Este método define o valor do imóvel através da comparação com dados de mercado de imóveis semelhantes.

Assim, são selecionados alguns imóveis similares em oferta ou negociados em período recente, colhidas opiniões de corretores em atuação no mercado, análises das

4

Rua Promotor Manoel Alves Pessoa Neto, 45, Candelária, Natal/RN, CEP 59.065-555.
Office Tower Center, Sala 609. eliofflopes@yahoo.com.br Fone: 84-99909-8658.





características do imóvel, como potencial construtivo do terreno, aproveitamento da área, entre outros, e, com base nestes dados, determina-se o valor a ser aplicado.

VII. RESPONSÁVEL TÉCNICO

O corretor de imóveis ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES, inscrito no CRECI da 17ª Região sob o nº 2246. Contratado para realizar um laudo de avaliação mercadológica de um terreno localizado em área urbana da cidade de Natal/RN.

A vistoria no local do imóvel foi realizada em **14 de outubro de 2022**, ocasião em que foram realizadas pesquisas e visitas a outros imóveis da mesma região, os quais possuem as mesmas características do imóvel objeto do presente instrumento.

VIII. LIMITAÇÕES DE RESPONSABILIDADE

Para elaboração deste laudo, considera-se como verdadeiros os dados fornecidos, por escrito ou verbalmente, pela contratante.

Logo, o responsável técnico não se responsabiliza por perdas ocasionais ao requerente em decorrência dos dados constantes neste laudo.

IX. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO

- a. ASPECTOS FÍSICOS GERAIS
 - i. Ocupação: Baixa.
 - ii. Nível sócio econômico: Baixo.
 - iii. Bairro: Em desenvolvimento lento.
 - iv. Uso predominante: Rural.
 - v. Meio Ambiente: Em conformidade com o plano diretor da cidade.

- b. INFRA-ESTRUTURA DO BAIRRO
 - i. Iluminação: Existente.
 - ii. Energia elétrica: Existente.
 - iii. Telefone: Existente.
 - iv. Água: Inexistente.
 - v. Esgoto pluvial: Inexistente.
 - vi. Esgoto sanitário: Inexistente.
 - vii. Coleta seletiva de lixo: Inexistente.
 - viii. Sistema viário: Acesso por estradas de terra.



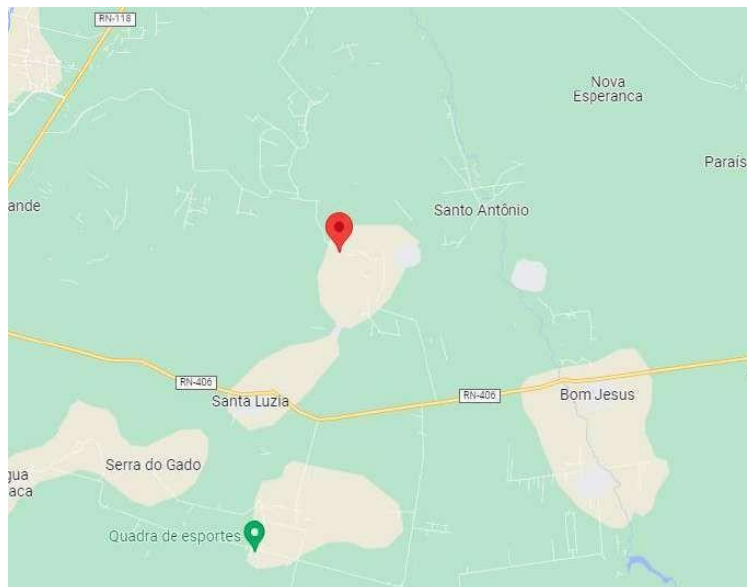


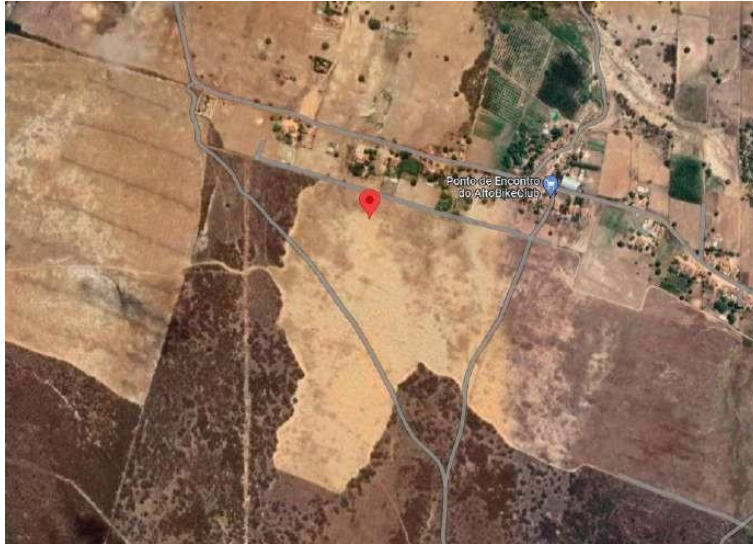
- c. SERVIÇOS COMUNITÁRIOS
- i. Transportes coletivos: Inexistente.
 - ii. Comércio: Plantações.
 - iii. Ensino/Cultura: Inexistente.
 - iv. Rede bancária: Inexistente.

X. SÍNTESE DA PESQUISA DE MERCADO

Considerando os imóveis pesquisados e que o imóvel objeto da avaliação tem padrão similar aos que foram encontrados e utilizados como referência na região, é possível utilizar para o cálculo terreno o valor de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por ha.

XI. REGIÃO DO IMÓVEL OBJETO







XII. CONCLUSÃO

Portanto, diante dos procedimentos técnicos empregados e das indispensáveis diligencias realizadas, **concluo que o valor atual de mercado do terreno objeto do presente laudo é de R\$ 10.595.000,00 (dez milhões quinhentos e noventa e cinco mil reais).**

Estando o presente laudo concluído, coloco-me a disposição para qualquer esclarecimento que, por ventura, se faça necessário.

Natal, 18 de outubro de 2022.

ELIO FELIX
FERNANDES

Assinado de forma
digital por ELIO FELIX
FERNANDES

LOPES:009675
83411

LOPES:00967583411
Dados: 2022.10.18
14:31:13 -03'00"

ÉLIO FÉLIX FERNANDES LOPES





EXCELENTÍSSIMO (A) SENHOR (A) DOUTOR (A) JUIZ (A) DA 22ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE NATAL/RN.

PROCESSO: 0858877-31.2022.8.20.5001
REQUERENTE: SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA

SANTANA AGROINDUSTRIAL LTDA - em recuperação judicial, já qualificada nos autos da recuperação judicial em epígrafe por seus advogados ao final assinados, vem à presença de Vossa Excelência, com fundamento na Lei nº 11.101/05 expor para o final requerer o que segue:

Conforme publicação da decisão de processamento da presente recuperação judicial no DJe de 06 de setembro de 2022, em atendimento ao artigo 53 da Lei 11.101/05, a recuperanda junta aos autos seu plano de recuperação judicial e anexos (PRJ/LAUDOS) em **Ids 90771322, 90771325 e 90771324**.

Por fim, esclarece que os bens essenciais a atividade econômica da recuperanda são os que foram devidamente listados no inventário anexo.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Natal/RN, 25 de outubro de 2022.

TULIO CASCARDO
OAB/PE 25.454

DANILO BRAULINO
OAB/RN 11.231

CAMILA GUEDES
OAB/RN 8041

NATAL | RN
Avenida Hermes da Fonseca, 880, Sala 501,
Edifício Hermes 880, Tirol. | (084) 2010-4097

BRASÍLIA | DF
SCN, Quadra 02, Bl. "A", 190, salas 502/504
Edifício Corporate Financial Center | (061) 3329-6300

w w w . a d v t c . c o m . b r

