



**DOC. 02**

# PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS, PROCESS LETTER E CRONOGRAMA





# Vivante

GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL

# PLANO DE REALIZAÇÃO DE ATIVOS

(Art. 99, § 3º LREF)

## Laginha Agro Industrial S/A



MASSA FALIDA LAGINHA  
AGRO INDUSTRIAL S/A

Processo nº 0000707-30.2008.8.02.0042  
1ª Vara da Comarca de Coruripe/AL

## SUMÁRIO

<b>1. Objetivo.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Descrição dos Ativos e Valores de Avaliação.....</b>	<b>3</b>
<b>3. Plano de Realização de Ativos.....</b>	<b>5</b>
3.1. Das questões envolvendo a Usina Laginha.....	5
3.2. Modalidade para alienação das Usinas Guaxuma, Uruba e Escritório Central (Art. 142, IV - Processo Competitivo) .....	6
3.2.1 Procedimento para definição do Agente Especializado.....	7
3.2.2. Do Processo Competitivo Organizado para alienação do ativo.....	7
3.3. Formato de Alienação (Art. 140).....	8
3.4. Demais informações envolvendo o processo competitivo.....	8
<b>4. Conclusão.....</b>	<b>8</b>

## 1. Objetivo

Ao ser nomeada Administradora Judicial nestes autos, a Vivante verificou que, até o momento, não havia Plano de Realização de Ativos, apesar da determinação expressa em Lei.

O presente plano objetiva apresentar a forma de alienação dos ativos arrecadados, como determina o artigo 99, §3º, da Lei n. 11.101/2005.

Na oportunidade, ressalta que o artigo 142, §2º-A, inciso I determina que a alienação **“dar-se-á independentemente de a conjuntura do mercado no momento da venda ser favorável ou desfavorável**, dado o caráter forçado da venda”, e o inciso IV determina que a alienação deverá ocorrer no prazo máximo de 180 dias.

Salienta-se, ainda, que a elaboração deste Plano de Realização de Ativos (PRA) foi pautada na busca da alienação pelo maior valor possível, e transparência, a fim de garantir a obtenção de mais recurso financeiro para pagamento dos credores.

Observa-se que a apresentação do presente PRA não impede que os credores, se assim o desejarem, deliberem sobre forma alternativa de realização dos ativos, com a participação, se necessária, dos herdeiros do Falido, nos termos dos arts. 42 e 145 da Lei n. 11.101/2005.

Não se ignora que há diversas controvérsias judiciais em torno da posse e da delimitação da unidade produtiva Guaxuma, e que tentativas anteriores de vender os ativos imobiliários da massa falida foram inviabilizadas em razão de questionamentos judiciais. Desde que assumiu o encargo, a Vivante vem mantendo interlocução com os diversos “stakeholders”, com objetivo de reduzir a litigiosidade e fomentar, sempre que possível, soluções consensuais. A Vivante acredita que o esforço de interlocução e construção de consenso pode contribuir para que o processo falimentar seja concluído com maior brevidade e eficiência, em linha com os objetivos traçados no art. 75 da Lei n. 11.101/2005.

## 2. Descrição dos Ativos e Valores de Avaliação

O Laudo de Avaliação de ativos consta nos autos às Fls. 131.875/132.325

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.  
CONTATO@VIVANTEAJ.COM.BR | WWW.VIVANTEAJ.COM.BR

### Recife | PE

Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite.  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

### São Paulo | SP

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,  
2041 - 5º andar - Vila Olímpia.  
Complexo JK, Torre B.  
CEP: 04543-011  
(11) 3048-4068

### Fortaleza | CE

Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles.  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

### Natal | RN

Rua Raimundo Chaves, nº  
2182, Empresarial Candelária,  
sala 501, Candelária.  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

### Maceió | AL

Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed.  
Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57051-000.  
(82) 3432-3230





**USINA URUBA**

Rodovia BR 104, Km 38 - Zona Rural  
União dos Palmares - AL

Área de Terras (sem cana):	R\$	94.792.789,67
Construções e Benfeitorias:	R\$	20.511.910,70
Equipamentos Industriais:	R\$	157.384.076,69
Veículos, Tratores e Implementos Agrícolas	R\$	2.317.875,64

Valor Avaliado de Venda:

**R\$275.006.652,70**



**USINA GUAXUMA**

Estrada de Acesso Rodovia AL 105  
Zona Rural - Coruripe - AL

Área de Terras (sem cana):	R\$	384.054.460,00
Construções e Benfeitorias:	R\$	48.595.479,08
Equipamentos Industriais:	R\$	123.622.239,26
Veículos: R\$	R\$	1.232.327,24
Tratores e Implementos Agrícolas:	R\$	3.458.244,83

Valor Avaliado de Venda:

**R\$560.962.750,41**



**USINA LAGINHA**

Rodovia BR 104, Km 38 - Zona Rural - União dos Palmares - AL

Área de Terras (sem cana):	R\$	136.955.006,06
Construções e Benfeitorias:	R\$	38.435.407,45
Equipamentos Industriais:	R\$	115.706.250,79
Veículos: R\$	R\$	1.625.784,44
Tratores e Implementos Agrícolas:	R\$	3.329.604,15

Valor Avaliado de Venda:

**R\$296.052.052,89**



**Escritório Central - Maceió**

Rodovia AL 101- Norte, nº 3.600  
Bairro Jacarecica - Maceió - AL

Valor do Terreno	R\$	24.152.100,00
Valor das Construções e Benfeitorias:	R\$	5.688.873,64

**R\$29.840.973,64**

### 3. Plano de Realização de Ativos

#### 3.1) Das questões envolvendo a Usina Laginha

Anteriormente à apresentação da modalidade e procedimentos para alienação dos ativos, necessário destacar alguns pontos em relação à Usina Laginha.

Como se sabe, a Usina Laginha se encontra tomada por pessoas integrantes de movimentos sociais e, em 2015, o INCRA se manifestou nos autos falimentares solicitando autorização para realização de vistorias e avaliações na referida Usina, com a finalidade de oferecer propostas de aquisição das terras para criação de projetos de assentamento da reforma agrária.

Assim, em decisão proferida nos autos falimentares em 27/08/2015 (fls. 47345/47356), foi deferido o pedido de autorização deduzido pelo INCRA para ingressar nos imóveis listados no Ofício INCRA-SR 22/G/Nº 521/2015, datado de 31/07/2015, todos vinculados à Usina Laginha, e proceder com a vistoria devida, objetivando saber a viabilidade técnica e o justo valor de mercado para o imóvel.

Nesse sentido, foram levantados os perímetros de aproximadamente 11.000 (onze) mil hectares de terras, contudo, os laudos concluídos representam apenas 60% (sessenta por cento) da área total, enquanto os demais 40% carecem de ajustes técnicos para finalização das peças.

Ocorre que, considerando o lapso temporal, não há informações atualizadas acerca da vistoria realizada, nem sobre o efetivo interesse do INCRA em adquirir terras da Usina Laginha.

**Recife | PE**

Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite.  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

**São Paulo | SP**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,  
2041 - 5º andar - Vila Olímpia.  
Complexo JK, Torre B.  
CEP: 04543-011  
(11) 3048-4068

**Fortaleza | CE**

Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles.  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

**Natal | RN**

Rua Raimundo Chaves, nº  
2182, Empresarial Candelária,  
sala 501, Candelária.  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

**Maceió | AL**

Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed.  
Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57051-000.  
(82) 3432-3230



Diante disso, no tocante ao imóvel da Usina Laginha, esta Administradora Judicial sugere a intimação do INCRA para:

a) confirmar se ainda há interesse na aquisição das terras e criação de projeto de assentamento;

b) em caso de interesse, apresentar o Laudo Agrônômico de Vistoria e Avaliação mais atual das terras que possui interesse, informando quantos imóveis, hectares e onde estão localizados os imóveis que pretende adquirir, bem como os valores a serem pagos.

Com a manifestação do INCRA e, em caso de não haver interesse, entende-se pelo prosseguimento da alienação da Usina Laginha nos mesmos termos que serão apresentados em relação aos demais ativos, conforme a seguir.

### 3.2) Modalidade para alienação das Usinas Guaxuma, Uruba e Escritório Central (Art. 142, IV - Processo Competitivo Organizado).

A modalidade indicada para alienação dos ativos é o processo competitivo organizado, em virtude do elevado valor dos ativos e especificidade, sendo necessária a busca pelo comprador. Além de poder ser fixada remuneração para o Agente Especializado em percentual inferior a 5% (cinco), o que não ocorre com o leilão, conforme decidido pelo STJ no RMS 65.084/SP.

O processo competitivo terá a figura do *stalking horse*, Primeiro Proponente, o que garante um valor mínimo de venda e gera maior interesse do mercado.

O Processo Competitivo Organizado terá duas etapas: Definição do Agente Especializado, e Alienação do ativo.

**Recife | PE**

Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite.  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

**São Paulo | SP**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,  
2041 - 5º andar - Vila Olímpia.  
Complexo JK, Torre B.  
CEP: 04543-011  
(11) 3048-4068

**Fortaleza | CE**

Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles.  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

**Natal | RN**

Rua Raimundo Chaves, nº  
2182, Empresarial Candelária,  
sala 501, Candelária.  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

**Maceió | AL**

Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed.  
Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57051-000.  
(82) 3432-3230

### 3.2.1) Procedimento para definição do Agente Especializado.

Para que haja transparência na escolha do Agente Especializado, e buscando arrecadar o maior valor possível para a Massa Falida, será realizado um processo competitivo para escolha do Agente Especializado.

A Vivante irá divulgar o bem a ser vendido e o valor de avaliação entre agentes do mercado, em âmbito nacional, e nos autos, permitindo que qualquer agente especializado, inclusive leiloeiros que desejem funcionar como agente especializado, possam participar.

Os agentes especializados deverão apresentar proposta firme de compra dos ativos, assinada pelo proponente, concordando com os termos do processo competitivo, inclusive a multa de 10% (dez por cento) para o caso de descumprimento da proposta, dentro do prazo fixado, em envelope fechado, no local a ser indicado.

As propostas serão abertas conjuntamente, no dia e horário a serem indicados na forma prevista no Manual de Processo Competitivo (**Doc. 01**), e a melhor proposta será identificada neste momento, oportunidade na qual serão indicados o Agente Especializado e o *stalking horse*.

O Agente Especializado poderá ser qualquer empresa ou pessoa física especializada, imobiliárias, corretores, leiloeiros. O Agente escolhido receberá 1% (um por cento) sobre o valor da venda. Este valor será pago pelo adquirente, sem descontar do valor da proposta de compra. Ainda que a venda seja realizada por leiloeiro ou imobiliária, a remuneração será de 1% sobre o valor da venda, pois, neste caso, estará atuando como Agente Especializado.

O *stalking horse* terá o direito de igualar a maior proposta, no final do processo.

### 3.2.2) Do Processo Competitivo Organizado para alienação do ativo.

Após definição do Agente Especializado e do *stalking horse*, será iniciado o Processo Competitivo Organizado para alienação do ativo.

O Agente Especializado deverá publicar o anúncio da venda, a ser elaborado pela Vivante, pelo menos 03 (três) vezes, em jornais de grande circulação nacional e nas cidades de: Maceió, São Paulo, e Recife.

A divulgação também deverá ser realizada em redes sociais e revistas ligadas ao agronegócio.

Seguindo o cronograma previsto no Manual de Processo Competitivo, após abertura das propostas, o *Stalking Horse* terá o direito de igualar a melhor proposta. Se não o fizer, os ativos serão vendidos ao proponente. Se o *Stalking Horse* igualar a proposta, será o adquirente.



### 3.3) Forma de alienação (Art. 140):

A alienação dos ativos ocorrerá, preferencialmente, através da venda de cada Unidade Produtiva separadamente, com todos os bens imóveis, móveis, construções e benfeitorias neles inclusos, sendo dividido na forma do laudo de avaliação em: a) Usina Guaxuma; b) Usina Uruba; c) Escritório Central.

Não havendo interessados em pagar o valor mínimo de 50% (cinquenta por cento) do valor de avaliação, dentro do prazo de 30 dias, o que pode ocorrer em razão dos elevados valores dos imóveis, os ativos serão divididos em blocos com os terrenos divididos em lotes, o que viabilizará maior número de ofertas em virtude da divisão dos imóveis em partes menores com valores também menores.

Os valores de avaliação, considerando a hipótese de alienação dos bens separados em blocos e dos imóveis divididos em lote, já constam indicados nos laudos (Fls. 131.875/132.325), que traz relatório de avaliação das construções, benfeitorias, equipamentos, veículos e das áreas rurais de cada Usina.

### 3.4) Demais informações envolvendo o processo competitivo:

As etapas do processo competitivo, assim como a forma de apresentação das propostas, as condições de pagamento e demais detalhes sobre como se dará o procedimento constam devidamente detalhadas no Manual do Processo Competitivo, anexo ao presente plano.

## 4) Conclusão:

Posto isto, tem-se que:

A alienação dos ativos arrecadados deverá ocorrer no prazo máximo e improrrogável de 120 (cento e vinte) dias, a contar da homologação, pelo MM. Juízo, do presente plano, salvo em caso de impossibilidade reconhecida pelo MM. Juízo;

A alienação dos ativos será realizada no estado em que se encontram, ainda que arrendados ou invadidos, cabendo ao adquirente o direito de retomada da posse pelas vias legais.

Ante o narrado, pugna pela intimação dos credores, do Espólio do Falido, do Comitê de Credores e do Ministério Público, para que, caso queiram, apresentem, no prazo de 10 (dez) dias, manifestação sobre o presente plano de realização de ativos.

Por fim, ressalta que todo o detalhamento acerca do procedimento consta no relatório em anexo, consoante determina o art. 142, IV da Lei 11.101/2005.



Relatório desenvolvido pela Vivante Gestão e Administração Judicial, em conformidade com o artigo 22 da lei 11.101/2005 e para transparência com os *stakeholders*. Qualquer dúvida ou questionamento, entre em contato através do e-mail [massafalidalaginha@vivanteaj.com.br](mailto:massafalidalaginha@vivanteaj.com.br)

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.  
[CONTATO@VIVANTEAJ.COM.BR](mailto:CONTATO@VIVANTEAJ.COM.BR) | [WWW.VIVANTEAJ.COM.BR](http://WWW.VIVANTEAJ.COM.BR)

**Recife | PE**

Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite.  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

**São Paulo | SP**

Av. Pres. Juscelino Kubitschek,  
2041 - 5º andar - Vila Olímpia.  
Complexo JK, Torre B.  
CEP: 04543-011  
(11) 3048-4068

**Fortaleza | CE**

Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles.  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

**Natal | RN**

Rua Raimundo Chaves, nº  
2182, Empresarial Candelária,  
sala 501, Candelária.  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

**Maceió | AL**

Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed.  
Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57051-000.  
(82) 3432-3230



**Vivante Gestão e Administração Judicial LTDA.**

**CNPJ:** 22.122.090/0001-26

**Site:** [www.vivanteaj.com.br](http://www.vivanteaj.com.br)

**E-mail:** [massafalidalaginha@vivanteaj.com.br](mailto:massafalidalaginha@vivanteaj.com.br)

- **RECIFE/PE - Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30, Empresarial Cervantes, 6º andar, Ilha do Leite, CEP 50.070-440, Tel.: (81) 3231-7665 / (81) 99922-5733;**
- **SÃO PAULO/SP - Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041, Vila Olímpia, Complexo JK Torre B, 5º andar, CEP: 04543-011, Tel.: (11) 3048-4068;**
- **FORTALEZA/CE - Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo Nogueira Business, 21º andar, Meireles, CEP 60.160-230, Tel.: (85) 3402-8596;**
- **NATAL/RN - Rua Raimundo Chaves, nº 2182, Empresarial Candelária, sala 501, Candelária, CEP 59.064-390, Tel.: (84) 3235-1054;**
- **MACEIÓ/AL - Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed. Centenário Office, Farol, CEP 57051-000, Tel.: (82) 3432-3230.**

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.  
CONTATO@VIVANTEAJ.COM.BR | WWW.VIVANTEAJ.COM.BR

**Recife | PE**  
Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite.  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

**São Paulo | SP**  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek,  
2041 - 5º andar - Vila Olímpia.  
Complexo JK, Torre B.  
CEP: 04543-011  
(11) 3048-4068

**Fortaleza | CE**  
Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles.  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

**Natal | RN**  
Rua Raimundo Chaves, nº  
2182, Empresarial Candelária,  
sala 501, Candelária.  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

**Maceió | AL**  
Av. Fernandes Lima, nº 8, Ed.  
Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57051-000.  
(82) 3432-3230

**MANUAL DE PROCESSO COMPETITIVO ORGANIZADO PARA ALIENAÇÃO DE ATIVOS**

**PROCESSO Nº:** 0000707-30.2008.8.02.0042

**JUIZO:** 1ª Vara da Comarca de Coruripe/AL - Comissão de Juízes

**MASSA FALIDA:** Laginha Agro Industrial S/A

- I -

**INFORMAÇÕES PROCESSUAIS**

O presente processo competitivo foi sugerido nos autos do processo de falência da Laginha Agro Industrial S/A e outros, nº 0000707-30.2008.8.02.0042, em curso perante a 1ª Vara da Comarca de Coruripe, Estado de Alagoas (o “**Processo de Falência**”), constando como anexo ao Plano de Realização de Ativos apresentado pela Administradora Judicial nomeada, Vivante Gestão e Administração Judicial Ltda.

Conforme se verifica dos laudos de avaliação acostados às fls. 131.875/132.325, Do **Processo de Falência**, os **Ativos** objeto do presente processo competitivo foram avaliados, em dezembro de 2023, nos seguintes valores:

	ENDEREÇO	VALOR TERRENO (no caso das Usinas: sem cana)	VALOR CONSTRUÇÕES E BENFEITORIAS	VALOR EQUIPAMENTOS INDUSTRIAIS	VALOR VEÍCULOS	VALOR TRATORES E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS	VALOR TOTAL VENDA
<b>USINA GUAXUMA</b>	Estrada de Acesso Rodovia AL 105, Zona Rural - Coruripe/AL	R\$ 384.054.460,00	R\$ 48.595.479,08	R\$ 123.622.239,26	R\$ 1.232.327,24	R\$ 3.458.244,83	R\$ 560.962.750,41
<b>USINA URUBA</b>	Rodovia AL 210 - Zona Rural, Atalaia/AL	R\$ 94.792.789,67	R\$ 20.511.910,70	R\$ 157.384.076,69	R\$ 2.317.875,64		R\$ 275.006.652,60
<b>ESCRITÓRIO CENTRAL</b>	Rodovia AL 101- Norte, nº 3.600	R\$ 24.152.100,00	R\$ 5.688.873,64	-	-	-	R\$ 29.840.973,64

- II -

**ATIVOS OBJETO DO PROCESSO COMPETITIVO**

2.1. **Imóveis.** Integram o processo competitivo **03 (três)** conjuntos de imóveis, sendo **02 (duas) Usinas** (Empreendimento Agroindustrial), compostas por diversas fazendas, diversas matrículas, e **01 (um) escritório** (imóvel urbano comercial), inscrito na Matrícula Imobiliária nº 41.200, no 1º CRI - Comarca de Maceió - AL.



A Usina Guaxuma compõe um terreno com área total registrada de 18.195,78 ha. e área total considerada na avaliação de 16.698,02 ha, sendo 38.892,56 m<sup>2</sup> de área construída. A Usina Uruba compõe um terreno com área total de 7.149,50 ha., sendo 14.328,49 m<sup>2</sup> de área construída. Todas as Usinas contam, ainda, com equipamentos industriais, veículos, tratores e implementos agrícolas. Por fim, o imóvel comercial possui terreno de 11.501,00 m<sup>2</sup>, sendo 3.054,65 m<sup>2</sup> de área construída.

2.2. Características: extrai-se dos laudos constantes dos autos (Fls.131.875/132.325) as seguintes informações:

- a) **Usina Guaxuma**: o **Imóvel** é um empreendimento agroindustrial, situado no perímetro rural do município de Coruripe, Estado de Alagoas, na estrada de acesso à Rodovia AL 105, com área de terras de 16.698,02 ha. e 38.892,56 m<sup>2</sup> de área construída, além de equipamentos industriais, veículos, tratores e implementos agrícolas. As áreas de terras que compõem o empreendimento agroindustrial “Usina Guaxuma” são formadas por 70 (setenta) matrículas imobiliárias (R.1-512, R.1-512, R.1-1.135, R.1-384, R.1-898, R.20-699, R.10-471, R.1-4160, R.1-1470, R3-1470, R.1-1461, R.1-1455, R.2-1279, R.1-1446, R.1-1.404, R.1-14.696, R.1-238, Nº 219, nº 437, nº 5412, R.2-251, R.1-2607, R.1-932, R.5-132, R.1-852, R.1-306, R.9-16, R.2-938, R.1157, R.5-483, R.2-9, R.5-484, R.2-331, R.1-885, R.3-638, R.1-62, R.1-63, R.1-612, R.1-613, R.1-640, R.1-951, R.1-1007, R.1-2608, R.1-2605, R.1-2606, R.716, R.1-2609, R.3-2453, R.1-2570, R.1-2574, R.1-2682, R.1-2683, R.1-2695, R.877, R.1-566, R.877, R.1-639, R.3-562, R.1-952, R.1-826, R.1-976, Nº 1008, Nº 50, R.4-238, R.1-2.091, R.3-1.201, R.1-5087, R.1-5088, R.1-5090 e R.1-5089) que, juntas, perfazem a área registral de 18.195,78 ha. (dezoito mil e cento e noventa e cinco hectares, setenta e oito ares), e a área total das terras é agrupada em 21 (vinte e um) conjuntos administrativos (fazendas). O imóvel é situado em região cuja predominância é de atividades agrícolas e agroindustriais.
- b) **Usina Uruba**: o **Imóvel** é um empreendimento agroindustrial, situado no perímetro rural do município de Atalaia, Estado de Alagoas, na Rodovia AL 210, com área de terras brutas de 7.149,50 ha e 14.328,49 m<sup>2</sup> de área construída, além de equipamentos industriais, veículos, tratores e implementos agrícolas. As áreas de terras que compõem o empreendimento agroindustrial “Usina Uruba” são formadas por 34 (trinta e quatro) matrículas imobiliárias (244, 1914, 1114, 1046, 1033, 1281/263, 1114, 625, 620, 1222, 334, 251, 250, 2417, 2672, 252, 245, 243, 140, 3167, 740, 246, 247, 248, 855, 750, 249, 539, 12150, 128, 1437, 204,

2501 e 747) que, juntas, perfazem a área registral de 7.402,19 ha. (sete mil quatrocentos e dois hectares, dezenove ares), e a área total das terras é agrupada em 21 (vinte e um) conjuntos administrativos (fazendas). O imóvel é situado em região cuja predominância é de atividades agrícolas e agroindustriais.

- c) **Escritório Central:** o **Imóvel** é comercial, situado na Rodovia AL 210, AL 101 - Norte, nº 3.600, Bairro Jacarecica, situado no perímetro urbano do município de Maceió, Estado de Alagoas, objeto da Matrícula Imobiliária nº 41.200 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Maceió - AL, com área de terreno de 11.501,00 m<sup>2</sup>, tendo 62,00 metros de frente para a Rodovia AL 101 - Norte e 185,50 metros em ambos os lados (esquerdo e direito), e 62,00 metros nos fundos, contando, ainda, com 3.054,65 m<sup>2</sup> de área construída. O imóvel ocupa a área administrativa da Massa Falida Laginha Agroindustrial. A região onde se localiza o imóvel possui infraestrutura compatível com as áreas de urbanização consolidada, com acessos servidos por avenidas pavimentadas, saneamento, transporte coletivo e energia elétrica. o imóvel avaliado situa-se em Zona Residencial do Tipo 5 - ZR-5, que é a área na cidade destinada à ocupação predominante do uso residencial, pelo que a verticalização alta é limitada a 20 (vinte) pavimentos, com baixa ocupação do terreno, compatibilizado o saneamento básico, bem como não é permitido o remembramento. Há a possibilidade de implantação de atividades comerciais, de serviços e industriais.

As descrições contidas neste manual foram retiradas dos laudos de avaliação e são meramente orientativas, devendo os interessados conferir as matrículas dos imóveis, as instalações e bens móveis no local, por meio de agendamento, não podendo realizar reclamações posteriormente. A venda será realizada em caráter *ad corpus*, não podendo o comprador questionar a área posteriormente, ou o fato de estar ocupada por terceiros, o que é de responsabilidade do comprador.

2.3. Ônus e gravames. Os **Ativos** serão adquiridos livres e desembaraçados de ônus e gravames judiciais, e não haverá sucessão do arrematante nas obrigações do devedor, inclusive as de natureza tributária, as derivadas da legislação do trabalho e as decorrentes de acidentes de trabalho. (Art. 141, II, da Lei 11.101/2005).

- III -

**PROCEDIMENTO DO PROCESSO COMPETITIVO**

3.1. **Etapas.** O Processo Competitivo terá duas etapas: a **Primeira Etapa** tem por objetivo determinar a pessoa do Agente Especializado e o *Stalking Horse*, Primeiro Proponente, que terá o direito de igualar a maior proposta ao final do processo competitivo organizado (*right to match*). A **Segunda Etapa** consistirá na etapa final de propostas para compra, isto é, a definição da maior proposta. Ao final da Segunda Etapa, será concedido prazo para o *Stalking Horse*, querendo, exercer o direito de igualar a proposta (*right to match*). Finalizadas as etapas, a venda dos bens será efetivada.

3.1.1. O Processo Competitivo de cada **Bloco** é independente, e terá seus prazos próprios. Ainda que não seja apresentada proposta para aquisição de um dos **Blocos** ou que haja determinação judicial para suspensão da alienação de um dos **Blocos**, por qualquer motivo, o processo de alienação dos demais terá prosseguimento.

3.2. **Primeira Etapa.**

A Primeira Etapa do processo será conduzida pela Vivante Gestão e Administração Judicial sem qualquer remuneração.

3.2.1. **Proposta.** Na **Primeira Etapa**, os interessados em assumir a posição de Agente Especializado deverão apresentar propostas dos interessados em assumir a posição de *Stalking Horse*, apresentando proposta vinculante de compra para um ou mais **Blocos** acima descritos, em valor **mínimo de 80% (oitenta por cento)** do valor de avaliação de cada **Bloco**, acrescendo-se, ao valor proposto, a remuneração do **Agente Especializado**, estabelecida no valor correspondente a **1% (um por cento)** sobre o valor das vendas realizadas. Ressalta-se que, em caso de descumprimento da proposta, haverá a incidência de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor proposto. **Nas propostas, o proponente deve declarar estar de acordo com os termos deste Manual, inclusive a multa. Se a proposta for omissa, o proponente terá 02 (dois) dias úteis para apresentar declaração neste sentido.**

3.2.1.1. A remuneração do **Agente Especializado** será paga pelo **adquirente**, sem descontar do valor da proposta de compra. Ainda que a venda seja realizada por leiloeiro, corretor de imóveis ou imobiliária, a

remuneração será de 1% (um por cento) sobre o valor da venda, pois, neste caso, estará atuando como Agente Especializado.

3.2.1.2. Caso não haja proposta que supere o valor mínimo de 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação, nesta Primeira Etapa, será considerada a divisão dos ativos em blocos, com a divisão dos imóveis em lotes menores, objetivando atingir maior número de ofertas e maior valorização dos ativos.

3.2.2. Forma de apresentação das propostas. As propostas deverão ser apresentadas em envelope fechado, no endereço indicado neste manual, no item 4.1.1 abaixo. As propostas serão recebidas na data e hora a serem designadas e só serão abertas no horário designado para abertura, na presença dos interessados.

3.2.3. Depósito em garantia. O proponente que apresentar a maior proposta, nesta Primeira Etapa, deverá depositar em conta vinculada ao processo de falência o valor correspondente à 10% (dez por cento) do valor total da sua proposta, no prazo de até 48 (quarenta e oito) horas da comunicação quanto à sua classificação como *Stalking Horse*. Este valor será revertido em multa a favor da Massa Falida na hipótese de o proponente ser vencedor do processo competitivo e não realizar o pagamento integral do valor proposto. Na hipótese de o *Stalking Horse* ser vencedor do processo competitivo, o valor depositado poderá ser utilizado como parte do pagamento. Na hipótese de o *Stalking Horse* não ser vencedor do processo competitivo, o valor será restituído integralmente, mediante requerimento a ser formulado ao Juízo.

3.2.4. Desclassificação da condição de *Stalking Horse*. Na hipótese de o ofertante da melhor proposta para classificar-se como *Stalking Horse* não realizar o depósito, no prazo de 48 (quarenta e oito) horas, perderá a condição de *Stalking Horse*, que passará, imediatamente, ao proponente que tiver apresentado a segunda melhor proposta. Da mesma forma, o Agente Especializado que tiver apresentado a melhor proposta, se não realizado o depósito, perderá a condição de Agente Especializado para aquele que trouxe a melhor proposta seguinte.

3.2.5. Classificação das *Stalking Horse Bid*. As *Stalking Horse Bid* apresentadas serão classificadas de acordo com os valores ofertados, exercendo, assim, a



posição de *Stalking Horse* o Proponente que tenha apresentado proposta de maior valor presente, nos termos do item 3.4.5.

### 3.3. Segunda Etapa.

3.3.1. Definido aquele que exercerá a função de **Agente Especializado** e aquele que terá a posição de *Stalking Horse*, para cada **Bloco**, será iniciada a Segunda Etapa do Processo Competitivo, abrindo-se, novamente, a possibilidade de apresentação de Propostas Vinculantes.

3.3.1.1 O **Agente Especializado** deverá publicar o anúncio da venda, a ser elaborado pela Vivante, **pelo menos 03 (três) vezes**, em jornais de grande circulação nacional e em jornais das cidades de Maceió, São Paulo, e Recife. O Agente Especializado também deverá divulgar a oportunidade em redes sociais e/ou revistas especializadas, que atinjam o público. O custo de divulgação caberá ao **Agente Especializado**, não sendo da Massa Falida.

3.3.2. Final Bid. Observando-se o Calendário do Processo Competitivo, poderão interessados, tenham eles participado ou não da Primeira Etapa, apresentar Proposta Vinculante, cujo valor deverá ser superior àquele ofertado pelo *Stalking Horse*.

3.3.3. Classificação final. Findo o prazo para apresentação das Final Bid, o **Agente Especializado** comunicará, no ato de abertura de propostas, a proposta vencedora.

3.3.4. Right to match. Divulgada a Classificação Final, será oportunizado ao *Stalking Horse* o direito de preferência, ou seja, o direito de, nas mesmas condições da Proposta Vinculante vencedora, adquirir os **Ativos**. O *Stalking Horse* deverá manifestar sua intenção de igualar a proposta vencedora no prazo de 48 (quarenta e oito) horas contadas da comunicação da proposta vencedora pelo **Agente Especializado**. Caso o *Stalking Horse* exerça o direito de igualar a maior proposta, será ele considerado o vencedor do processo competitivo, não cabendo ao proponente que teve sua proposta equiparada o direito de majorá-la.

### 3.4. Disposições comuns à Primeira e Segunda Etapas.

3.4.1. Caráter vinculante. Na forma do artigo 427, do Código Civil, todas as propostas apresentadas durante o Processo Competitivo serão **vinculantes**, sendo o Termo de Proposta Vinculante firmado em caráter irrevogável e irretratável, durante o Prazo de Vigência.

3.4.2. Prazo de vigência. A Proposta Vinculante terá prazo de vigência mínima de **120 (cento e vinte) dias**, contados a partir da apresentação do Relatório Final, pela **Vivante**, no Processo de Falência.

3.4.3. Proposta em bloco. Neste primeiro momento, a Proposta Vinculante será apresentada para aquisição, individual ou conjunta, de cada um dos **03 (três) Blocos** indicados no item II, em sua totalidade, conforme indicado nos laudos de avaliação. Qualquer Proposta Vinculante que, porventura, for apresentada de forma específica para um ou mais de um **bem móvel**, ou parte das terras, e, conseqüentemente, não compreenda o imóvel em sua totalidade, será imediatamente desclassificada.

3.4.3.1. Nova opção de proposta. Não havendo propostas para aquisição, individual ou conjunta, dos **Blocos** indicados no item II, pelo valor mínimo de 80% (oitenta por cento) do valor de avaliação de cada **Bloco**, será realizado estudo para divisão dos imóveis em lotes, consoante Cláusula 3.2.1.1, passando a ser iniciado um novo processo para alienação dos novos **Blocos** de bens.

3.4.4. Manutenção dos efeitos. Todas as Propostas Vinculantes permanecerão válidas e vigentes até que haja o implemento do Prazo de Vigência ou o depósito judicial do preço dos **Blocos**, acrescido da remuneração do **Agente Especializado**, prevalecendo o que primeiro ocorrer, uma vez que, na hipótese de não depositado o valor ofertado pelo **Proponente Vencedor**, será convocado o proponente classificado na sequência para concretização da aquisição dos **Blocos**.

3.4.5. Condições de pagamento. As propostas serão apresentadas com identificação da forma de pagamento – à vista ou parcelado.

3.4.5.1. Parcelamentos. Serão admitidas propostas com parcelamento em até 36 (trinta e seis) meses, corrigidas mensalmente pela variação positiva do IPCA,

desde que com pagamento de sinal no valor equivalente a 30% (trinta por cento) do valor da proposta. A remuneração do Agente Especializado terá que ser paga integralmente à vista, no mesmo prazo em que o **Proponente Vencedor** terá para efetuar o pagamento da sua proposta (ou do sinal, na hipótese de proposta para pagamento parcelado). Em caso de compra com pagamento parcelado, os imóveis ficarão registrados com hipoteca e em caso de inadimplemento de qualquer das parcelas o negócio será desfeito, perdendo o comprador o sinal de 30% (trinta por cento), devendo devolver a posse dos bens em 10 (dez) dias, arcando, ainda, com o valor correspondente à 1% (um por cento) ao mês, incidente sobre o valor do Bloco, pelo tempo em que tiver ficado na posse dos bens.

3.4.5.2. Critério para comparação de propostas. Considerando a possibilidade de apresentação de propostas para pagamento à vista, bem como, para pagamento em até 36 (trinta e seis) meses, para se identificar a proposta vencedora, as parcelas deverão ser trazidas a valor presente, levando-se em conta a taxa Selic vigente à época da proposta e a utilização de juros compostos, sendo vencedora aquela proposta cujo valor presente apresentar-se maior. Para tanto, utilizar-se-á ferramenta de cálculo financeiro, a exemplo da *calculadora de valor presente*, disponibilizada pelo site abaixo:

<https://clubedospoupadores.com/matematicafinanceira/vp>

3.4.6. Desempate. Havendo duas propostas idênticas em valor e prazo, será facultado apenas aos proponentes empatados fazer uma nova proposta fechada para o desempate, no mesmo momento da abertura de propostas, com prazo de 30 (trinta) minutos para indicação de novo valor,, devendo os interessados acompanhar a abertura de forma presencial ou online pelo link que será fornecido a todos os que apresentarem propostas informando seu e-mail.

3.5. Homologação. Após a divulgação da classificação final das propostas, a **Vivante** protocolará relatório do processo competitivo em juízo, para homologação do resultado.

3.6. Pagamento. Após a homologação do resultado pelo Juízo, o **Proponente Vencedor** será comunicado, através do e-mail fornecido no ato de apresentação da proposta, para que, no prazo de até **48 (quarenta e oito) horas**, promova o depósito do preço,

acrescido da remuneração do **Agente Especializado**, em conta judicial à disposição do juízo (o "**Prazo de Pagamento**").

3.6.1. **Inobservância.** Na hipótese de o **Proponente Vencedor**, no **Prazo de Pagamento**, não comprovar nos autos a realização integral do depósito do preço, ou dos 30% (trinta por cento) em caso de proposta com parcelamento, acrescido da remuneração do **Agente Especializado**, será convocado o proponente que houver se classificado em segundo lugar, para exercer a aquisição do **Bloco**, nas condições por ele propostas. Não comparecendo o segundo lugar, será convocado o terceiro lugar, e assim sucessivamente.

3.6.2. **Multa.** Na hipótese de o **Proponente Vencedor**, intimado a pagar o valor ofertado na sua proposta vinculante, acrescido da remuneração do **Agente Especializado**, deixe de o fazer no prazo previsto neste edital, para além de perder a oportunidade para o proponente cuja proposta tenha se classificado de forma imediatamente seguinte à sua, incorrerá, ainda, em uma multa de 10% (dez por cento) sobre o valor da proposta), a ser revertida para a Massa Falida.

#### - IV -

#### COMUNICAÇÃO

4.1. **Endereços para comunicações.** Para fins de **comunicações** oriundas do presente processo competitivo, os proponentes poderão se valer dos endereços abaixo indicados, ressalvando-se que as propostas devem ser apresentadas nos termos do item 4.1.1. abaixo.

**Escritório Maceió/AL:** Av. Fernandes Lima, nº 8, Farol - Ed. Centenário Office, CEP 57051-000;

**Escritório Recife/PE:** Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30, Empresarial Cervantes, 6º andar, Ilha do Leite, CEP 50.070-440;

**Escritório São Paulo/SP:** Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 2041, Vila Olímpia, Complexo JK, Torre B, 5º andar, CEP 04543-011;

**Escritório Fortaleza/CE:** Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo Nogueira Business, 21º andar, Meireles, CEP 60.160-230;



Escritório Natal/RN: Rua Raimundo Chaves, nº 2182, Empresarial Candelária, sala 501, Candelária, CEP 59064-560.

Endereço de e-mail: [massafalidalaginha@vivanteaj.com.br](mailto:massafalidalaginha@vivanteaj.com.br)

Telefone: (81) 3231-7665

4.1.1. Endereço para envio das propostas. Para fins de **envio das propostas**, os interessados devem se valer do seguinte endereço, ressaltando-se que as propostas devem ser apresentadas exatamente no dia e horário designado, apenas:

**Escola Superior da Magistratura do Estado de Alagoas - ESMAL**: R. Cônego Machado, 1061 - Farol, Maceió/AL, CEP: 57051-160.

4.2. Confirmação de recebimento. Todo e qualquer documento a ser entregue de forma física, apenas e tão somente será tido por recepcionado no endereço acima mediante protocolo na recepção do escritório. **Não** serão tidos por recepcionados documentos cuja comprovação se dê por meio de aviso de recebimento (ou similares), enviados por correios ou serviços de *courrier*.

4.3. Recebimento de e-mail. Qualquer documento ou solicitação enviada por e-mail apenas será considerado como recepcionado caso tenha havido a confirmação do recebimento, pela **Vivante**. Ainda que o e-mail venha a ter a confirmação de recebimento pela **Vivante** após a expiração da hora limite de recebimento, será ele considerado como recebido na hipótese de ter sido recepcionado dentro do prazo previsto no calendário.

- V -

### CALENDÁRIO DO PROCESSO COMPETITIVO

5.1. Calendário. O processo competitivo seguirá o cronograma que consta anexo ao presente Manual (**Anexo 01**). Após a homologação do Plano de Realização de ativos pelo MM. Juízo, será apresentado o cronograma com as datas definidas, contadas da homologação. Os prazos são contados em dias corridos.

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.  
CONTATO@VIVANTEAJ.COM.BR | WWW.VIVANTEAJ.COM.BR

**Recife | PE**  
Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite,  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

**São Paulo | SP**  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº  
2041, Complexo JK, Torre B, 5º andar,  
Vila Olímpia.  
CEP: 04.543-011  
(11) 3048-4068

**Natal | RN**  
Rua Raimundo Chaves, nº 2182,  
Empresarial Candelária, sala 501,  
Candelária,  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

**Fortaleza | CE**  
Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles,  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

**Maceió | AL**  
Av. Fernandes Lima, nº 8  
Ed. Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57.051-000.  
(82) 3432-3230

5.2. Abertura dos envelopes. As propostas serão abertas na **Escola Superior da Magistratura do Estado de Alagoas (ESMAL)**, localizada na cidade de Maceió, Estado de Alagoas, podendo qualquer proponente participar da abertura. Será, ainda, transmitida *online*, devendo os interessados em participar de forma virtual solicitar o *link* da transmissão, por email.

5.3. Visitação dos imóveis. O interessado em realizar visitação aos **Imóveis** deverão agendar previamente junto à **Vivante**, através do telefone disponibilizado no item 4.1, acima. As visitas poderão ocorrer tanto durante a Primeira Etapa, quanto durante a Segunda Etapa do processo competitivo, nos horários de 10:00 às 17:00.

**VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA**  
**Armando Lemos Wallach**  
**OAB/PE 21.669**

VIVANTE GESTÃO E ADMINISTRAÇÃO JUDICIAL LTDA.  
CONTATO@VIVANTEAJ.COM.BR | WWW.VIVANTEAJ.COM.BR

**Recife | PE**  
Praça Dr. Fernando Figueira, nº 30,  
Empresarial Cervantes, 6º andar,  
Ilha do Leite,  
CEP: 50.070-440.  
(81) 3231-7665

**São Paulo | SP**  
Av. Pres. Juscelino Kubitschek, nº  
2041, Complexo JK, Torre B, 5º andar,  
Vila Olímpia.  
CEP: 04.543-011  
(11) 3048-4068

**Natal | RN**  
Rua Raimundo Chaves, nº 2182,  
Empresarial Candelária, sala 501,  
Candelária,  
CEP: 59.064-390.  
(84) 3235-1054

**Fortaleza | CE**  
Av. Dom Luís, nº 807, Etevaldo  
Nogueira Business, 21º andar,  
Meireles,  
CEP: 60.160-230.  
(85) 3402-8596

**Maceió | AL**  
Av. Fernandes Lima, nº 8  
Ed. Centenário Office,  
Farol.  
CEP: 57.051-000.  
(82) 3432-3230

